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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-23 ОТ 21.03.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:11:0020408:16188, ПЛОЩАДЬЮ 1 822 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. О. КРАСНОГОРСК, Д. ПУТИЛКОВО, БУЛЬВАР СПАСО-ТУШИНСКИЙ, Д. 1, С УЧЕТОМ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4 231 +/-22 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:11:0020408:6802, ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА, ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ, А ТАКЖЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ, ОТЧУЖДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛЮБЫМ СПОСОБОМ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПУТЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ОБ УСТУПКЕ И ПЕРЕДАЧЕ В КАЧЕСТВЕ ОПЛАТЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА

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 общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия, лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-08158-001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 года, без ограничения срока действия.

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3
1.1. Основные факты и выводы 3
1.2. Задание на оценку 4
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
3.1. Общие сведения об объекте оценки 15
3.2. Местоположение объекта оценки 17
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 21
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 33

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 35

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 37
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2024 г. 40
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 47
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2024 г. 49
5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2024 г. 67

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 78
6.1. Основные положения и терминология 78
6.2. Классификация основных средств 81
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 83
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 84
6.5. Этапы проведения оценки 86
6.6. Характеристика подходов к оценке 87
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 93

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 95
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 95
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 95

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 128
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 128
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 128
8.3. Определение величины обременения долгосрочным договором аренды 139

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 162
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 162
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 164

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 165

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 166

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	**Права на объект оценки:** • нежилое здание – право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". • право долгосрочной аренды на земельный участок **Ограничения (обременения) прав:** • нежилое здание: – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). • земельный участок: – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда).
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: – (a) состояние и местонахождение актива; и – (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №23 от 03.03.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	21.03.2025 г.
Порядковый номер Отчета	№ОКНИП-ТС-2566/20-23
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Не предоставлена
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки [1]	514 040 833 (Пятьсот четырнадцать миллионов сорок тысяч восемьсот тридцать три) руб. 00 коп.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (с учетом НДС (20%)	Не применялся

[1] В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость объекта, определенная по состоянию на 22.09.2024 г.

Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (с учетом НДС (20%)	653 993 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона девятьсот девяносто три тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (с учетом НДС (20%)	608 541 600 (Шестьсот восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча шестьсот) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (20%), в том числе:	**617 632 000 (Шестьсот семнадцать миллионов шестьсот тридцать две тысячи) руб.**
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (с учетом НДС)	554 226 000 (Пятьсот пятьдесят четыре миллиона двести двадцать шесть тысяч) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (с учетом НДС)	63 406 000 (Шестьдесят три миллиона четыреста шесть тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:	**514 693 333 (Пятьсот четырнадцать миллионов шестьсот девяносто три тысячи триста тридцать три) руб.**
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (без учета НДС)	461 855 333 (Четыреста шестьдесят один миллион восемьсот пятьдесят пять тысяч триста тридцать три) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (без учета НДС)	52 838 000 (Пятьдесят два миллиона восемьсот тридцать восемь тысяч) руб.
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 составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Права на объект оценки:** • нежилое здание – право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". • право долгосрочной аренды на земельный участок **Ограничения (обременения) прав:** • нежилое здание: – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). • земельный участок: – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда).

	В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: – (a) состояние и местонахождение актива; и – (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки 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 25.08.2015 N 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" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[2]
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
Основания для установления предпосылок стоимости	

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

	3. дата оценки – 21.03.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. 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".).
Дата оценки	21.03.2025 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание, входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН на оцениваемые здание и земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.

Иные существенные допущения:

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
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.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	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. 1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком	8 (Восемь) 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 21.03.2025 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53. Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 2 000 000 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр. 1, помещение 1/4
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50023/24 от 17.12.2024 г. Срок действия: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления

	им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[3]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. ИНН 7728142469, КПП 770301001
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[4]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", от 14.04.2022 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.;
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н;
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **Т. А. Соломенникова**

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

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

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использовано значение безрисковой ставки (в качестве ставки используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет) по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 03.03.2025 г. находилась на уровне 14,99%[5].
2. 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.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным

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

значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе рыночного диапазона)[6], поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Также, в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие 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;
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

8. Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[7], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.
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.
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 09.03.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 21.03.2025 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

[6] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4.7 и в Таблица 5.13 раздела 5.4.8 Отчета

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

юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.

14. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемые здание и земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.
15. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды, предоставленного 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, по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.
16. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
17. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
18. Рыночная/справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

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

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

    Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже от организаций, применяющих упрощенную систему

налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения.

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

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 №23 от 03.03.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/- 22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.

Объект оценки представляет из себя здание магазина "Перекресток" с наземной парковкой на прилегающей территории земельного участка.

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 Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1
	Новокуркинское шоссе
Правообладатель объекта недвижимости	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 27.04.2021 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м
Кадастровый номер помещения	50:11:0020408:16188
Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	-
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 22.09.2024), руб. (без НДС)[8]	460 540 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	131 929 213,96
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	72 409
Величина налога на имущество, руб./год[9]	2 638 584,28
Существующие ограничения (обременения) права[10]	Доверительное управление: • № 50:11:0020408:16188-50/422/2021-12 от 14.04.2021; № 50:11:0020408:16188-50/422/2021-6 от 01.02.2021; № 50:11:0020408:16188-50/422/2022-15 от 22.03.2022; № 50:11:0020408:16188-50/422/2023-16 от 12.01.2023; № 50:11:0020408:16188-50/422/2021-8 от 01.02.2021; Аренда: • № 50:11:0020408:16188-50/422/2021-7 от 01.02.2021;

[8] В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (22.09.2023 г.).

[9] Начиная с 2023 г. и далее величина налога на имущества составляет 2,0% от кадастровой стоимости.

[10] Согласно данным росреестра (rosreestr.gov.ru)

Наименование	Характеристика
Границы здания (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково
	Новокуркинское шоссе
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Собственник - Администрация Красногорского муниципального района Московской области; Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоудостоверяющий документ	Договор аренды земельного участка №467 от 24.12.20215; Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г. Выписка из ЕРГН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г. Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.20215 г. от 18.08.2021 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации[11]
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
Площадь земельного участка, соток	42,31
Существующие ограничения (обременения) права[12]	Аренда: № 50:11:0020408:6802-50/422/2021-5 от 02.11.2021; № 50:11:0020408:6802-50/422/2021-6 от 02.11.2021; № 50-50/041-50/041/002/2016-588/1 от 26.02.2016; № 50:11:0020408:6802-50/001/2017-1 от 21.12.2017;
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:11:0020408:6802
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	53 687 328,24
Кадастровая стоимость, руб./сотка	1 268 904,00

[11] В соответствии с п. 2.1.31 Договора аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. Арендодатель должен в срок до 31.12.2021 г. изменить вид разрешенного использования земельного участка с "Комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации" на основной вид разрешенного использования "Предпринимательство" (п. 4.0 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №450).

[12] Согласно данным росреестра (rosreestr.gov.ru)

Наименование	Характеристика
Арендная плата за земельный участок, руб.[13] (Таблица 8.5)	545 545,14
Границы участка (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1.

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки[14]

Красногорский район — административно-территориальная единица (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 г. в центральной части Московской области России.

09.01.2017 г. законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него поселений. 23.04.2017 г. административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной территорией.

Административный центр — город Красногорск.

Площадь района — 223,39 кв. км. Район граничит на востоке с городом Москвой, на юге с Одинцовским, на западе с Истринским, на севере с Солнечногорским муниципальными районами и городским округом Химки Московской области. Население района — 231 675 чел.[15] (2024 г.).

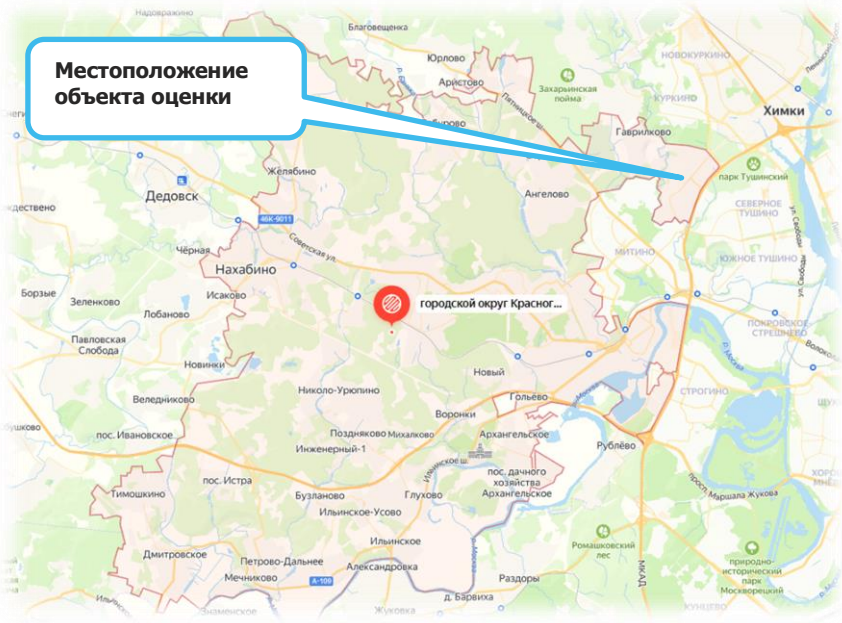
Карта городского округа Красногорск представлена на рисунке ниже (Рисунок 3.1).

[13] Ап = Аб х Кд х Пкд х S (согласно Уведомлению Администрации городского округа Красногорск №1.2.5/657 от 08.02.2024 г.), где:
Аб - базовый размер арендной платы, равный 3,07 (https://mosreg.ru/download/document/1311522),
Кд - коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке, равный 4,20 (https://docs.cntd.ru/document/5809927#8PA0LT),
Пкд - повышающий коэффициент, равный 1,0 (https://docs.cntd.ru/document/545293117?ysclid=m7xcezmdqd433390479),
Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования, равный 10,0 (https://docs.cntd.ru/document/545293117?ysclid=m7xcezmdqd433390479),
S - площадь арендуемого земельного участка, равная 4 231 кв. м

[14] Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

[15] https://bdex.ru/naselenie/moskovskaya-oblast/n/krasnogorskiy/

Рисунок 3.1. Карта городского округа Красногорск



Источник: http://yandex.ru/images/

Красногорский район образован в сентябре 1932 г. путем преобразования Сходненского района. 07.10.1940 г. указом Президиума Верховного Совета РСФСР рабочий поселок Красногорск, насчитывавший в то время 20 тыс. жителей, был преобразован в город.

01.07.2012 г. в рамках проекта расширения Москвы из городского поселения Красногорск в состав района Кунцево ЗАО г. Москвы была передана территория площадью 570 га. Вместе с территорией из сельского поселения Барвихинское Одинцовского района переданные участки образуют площадку Рублево-Архангельское. Ранее планировалась к передаче также деревня Гольево данного поселения, но от этих планов отказались.

09.01.2017 г. законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него 2 городских и 2 сельских поселений.

23.04.2017 г. административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной территорией.

Красногорк – является одним из наиболее динамично развивающихся городов России. В рейтинге устойчивого развития городов России, составляемом на основе 32 статистических показателей агентством SGM по методике McKinsey, Ernst&Young и др. по итогам 2015 г. Красногорск занимает 12-е место среди 179-ти крупных городов страны

Экономическая активность в районе в основном связана с обрабатывающей промышленностью и строительством; растет роль малого бизнеса. В 2011 г. объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и оказанных услуг составил 80,6 млрд руб., из которых 44,5% — доля промышленных организаций. Важнейшие предприятия района — ОАО "Красногорский завод им. С. А. Зверева", ООО "КНАУФ ГИПС", ООО "Первый полиграфический комбинат", ЗАО "Полиграфический комплекс "Экстра-М", ЗАО "Бецема", ОАО "Биомед им. И. И. Мечникова", ОАО "Красногорсклексредства". Оборот розничной торговли за 2011 г. составил около 50 млрд руб.

Через район проходит федеральная автодорога М9 "Балтия" (Новорижское шоссе), а также автодороги Волоколамское шоссе, Р111 (Пятницкое шоссе). Помимо этого, территорию района пересекает железная дорога Москва — Рига.

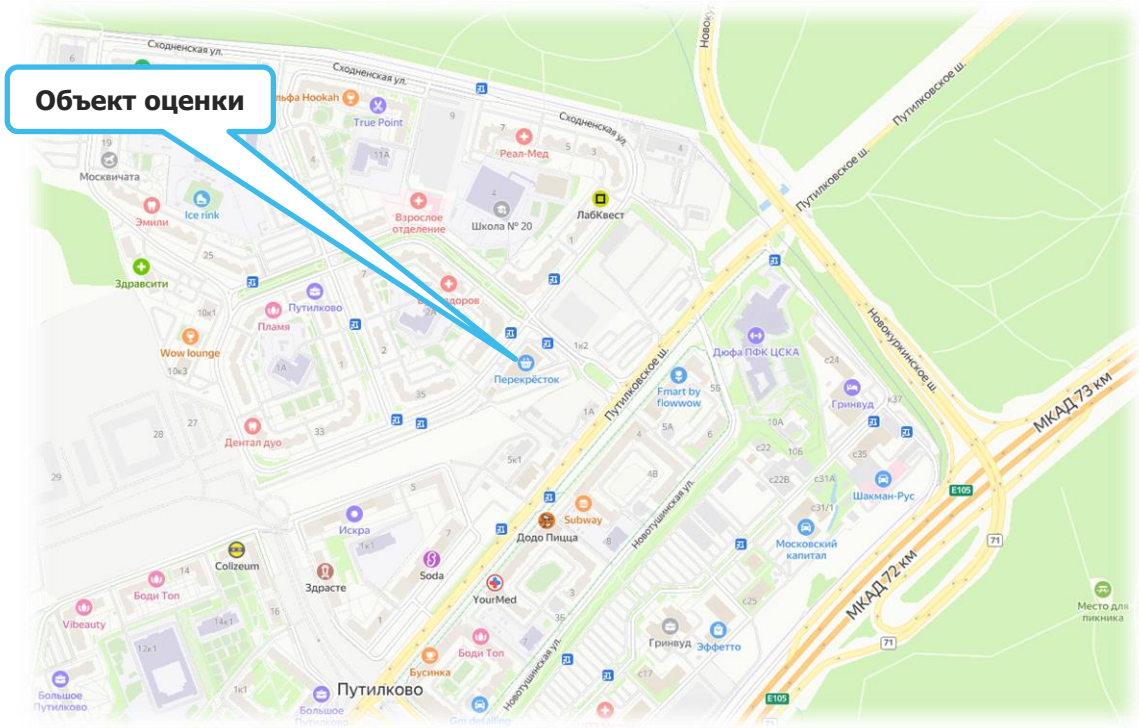
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: непосредственно перед объектом расположена остановка наземного общественного транспорта: "Спасо-Тушинский бульвар". Основной транспортной магистралью является Путилковское шоссе
Плотность и тип застройки	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается устойчивым уровнем спроса на коммерческую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

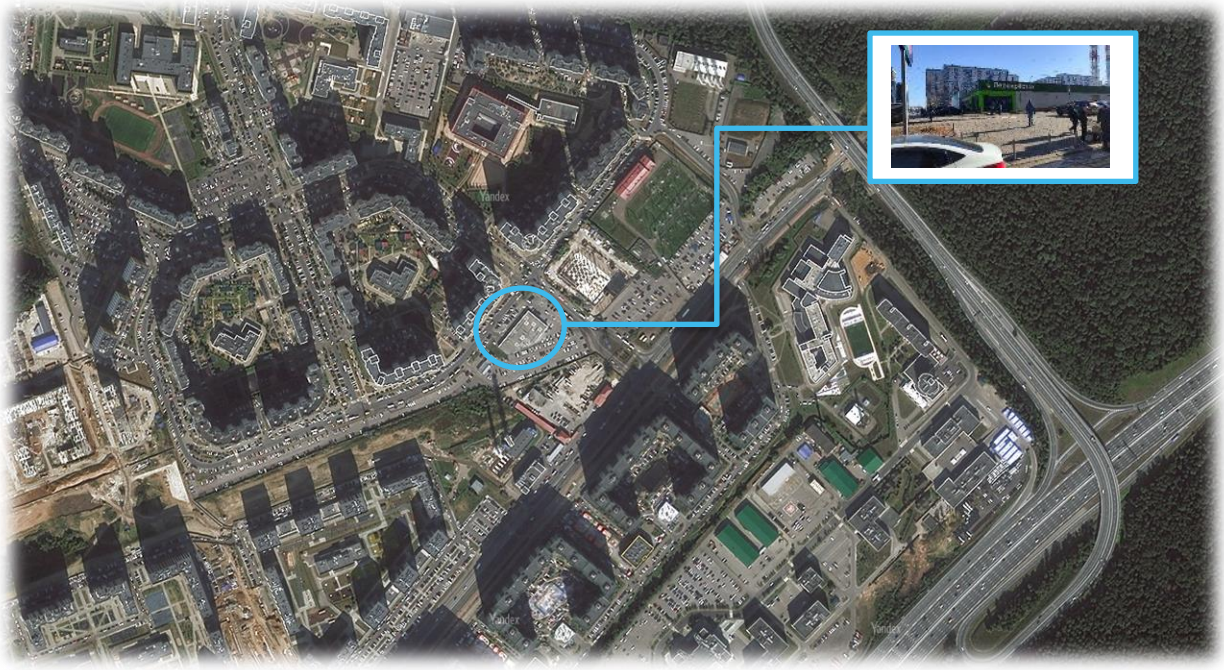
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объектов оценки на карте городского округа Красногорск Московской области



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3.3. Местоположение объектов оценки на карте городского округа Красногорск Московской области (вид со спутника)



Источник: http://maps.yandex.ru

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в д. Путилково городского округа Красногорск Московской области, на первой линии домов ул. Сходненской в окружении многоквартирной жилой застройки. На расстоянии 1,5 км расположен МКАД. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком.

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

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения многофункционального торгового центра.

Остановка общественного наземного транспорта "Спасо-Тушинский бульвар" расположена непосредственно перед объектом оценки.

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей 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.

Таким образом, 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 27.04.2021 г. на здание;
- копию выписки из ЕГРН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г. на земельный участок;
- копию Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г.;
- копию Договора аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.;
- копию Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 18.08.2021 г.;
- копию Градостроительного плана земельного участка №RU50505000-MSK004481 от 28.08.2017 г.;
- копию долгосрочного договора аренды на нежилое здание №б/н от 04.12.2020 г.;
- копию дополнительного соглашения №1 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №б/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2021 г.;
- копию дополнительного соглашения №2 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №б/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2022 г.;
- копию договора №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.
- копию технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копию технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- копию уведомления № б/н от 27.11.2024 г.;
- копии справок розничного товарооборота;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание зарегистрировано право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".

На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, зарегистрировано право долгосрочной аренды ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., у оцениваемого здания существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов[16], 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;
- (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[17], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания (магазин "Перекресток").

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	2019
Срок полезной службы, лет	58[18]
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	1 822,0
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется

[16] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4.7 и в Таблица 5.13 раздела 5.4.8 Отчета, а также разделе 8.2 Отчета (справочно)

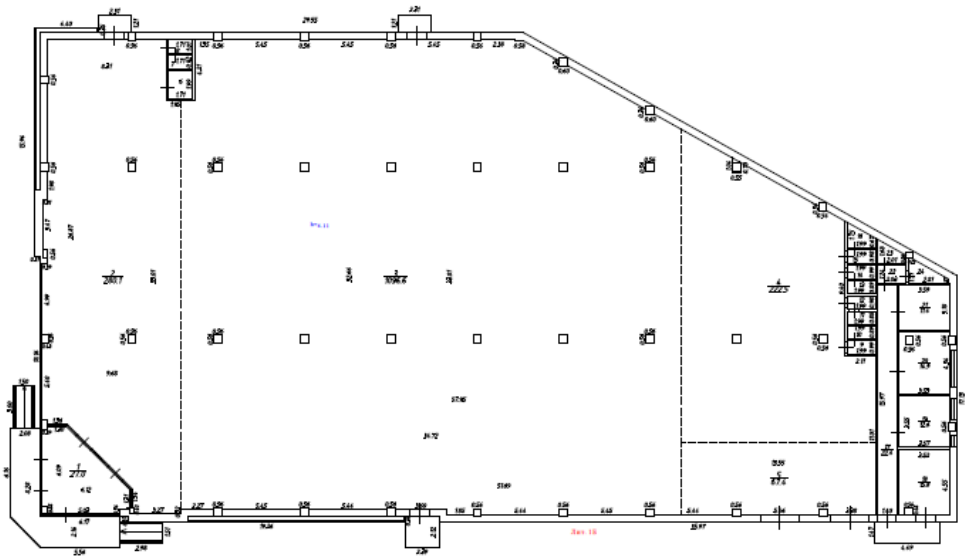
[17] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

[18] 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.), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	Характеристика
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения[19]	
Наружные и внутренние капитальные стены	Ячеисто-бетонные блоки, утеплитель, вентфасад
Фундамент	Нет данных
Материал перекрытия	Нет данных
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемых здания, кв. м	1 822,0
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 29.10.2019 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 Московской области.

[19] https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

Информация об инженерных коммуникациях

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

- электроэнергия – договор №80703989 от 12.02.2020 г. с АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ";
- теплоэнергия – Договор №Д801380/19 от 27.08.2019 с ООО "ТЕРМОТРОН";
- холодное водоснабжение и стоки – Договор №Д848463/19 от 01.12.2019 г. с ООО "Жилищно-коммунальное хозяйство "Водоконал+".

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 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору №б/н от 04.12.2020 г. сроком до 04.12.2035 г. (15 лет). Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

Исполнитель проанализировал финансовые условия договора аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды объекта оценки соответствуют верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта (Таблица 5.13 (соответствует верхней границе[20]).

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;
- (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 Договора односторонний отказ от его исполнения возможен по инициативе одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и в случаях, предусмотренных Договором аренды.

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;

[20] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4.7 и в Таблица 5.13 раздела 5.4.8 Отчета, а также разделе 8.2 Отчета (справочно).

3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
4. не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

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

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

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

В соответствии с п. 5.3. долгосрочного договора аренды, Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением арендодателя за 10 рабочих дней в случаях:

1. когда Арендодатель создает препятствие пользованию зданием в соответствии с условиями договора или назначением здания;
2. переданное здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены арендатором при осмотре зданием;
3. неисполнение заверений, предусмотренных п. 1.6. договора;
4. Арендодатель нарушил оно из нескольких обязательств, предусмотренных договором;
5. наличие обстоятельств, не связанных с действиями Арендатора, не позволяющие получить лицензию на право осуществления в здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости;
6. в случае наступления обстоятельств, указанных в абз. 1 п. 3.111. договора;
7. неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренного п. 2.1.3. договора.

Условия данного пункта подлежат применению если указанные выше основания для отказа от договора не были устранены арендодателем в течение 40 рабочих дней с момента получения требования арендатора об их устранении.

Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договора в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

Согласно рекомендациям АРБ[21] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Приложении:

- 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 Приложении.

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. составляет 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Начиная с 5 года с даты подписания акта приема-передачи размер фиксированной ставки может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на уровень инфляции (ИПЦ), но не более чем на 4% от действующего размера фиксированной ставки.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды составляет 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализы рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- На основании данных аналитиков NF Group[22] максимальные ставки аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов. Ставки аренды торговых галерей составляли 0 - 180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 216 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов). Ставки аренды для якорных арендаторов составили 0 - 50 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов);
- На основании данных аналитиков CORE.XP[23] в III кв. 2024 г. средняя ставка аренды для помещений торгового назначения в ключевых торговых центрах г. Москвы составляет 80 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для ключевых торговых центров, для топовых торговых центров – 195 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (96 000 и 234 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов соответственно).
- Согласно данным "ПФК"[24], цена продажи торговых помещений в Красногорском районе варьируется от 53 900 руб./кв. м до 390 400 руб./кв. м с учетом НДС. Цена аренды на данный вид помещений составляет 4 000 - 72 500 руб./кв. м/год с учетом НДС (3 333 - 60 417 руб./кв. м/год без учета НДС). Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 28 900 руб./кв. м/год с НДС (24 083 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,4 до 44,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12,0 до 36,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием

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

[22] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

[23] https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024

[24] https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/?ysclid=m7yg0xfi9k553515226

отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениям. (Таблица 5.13).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды на уровне 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует рыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанным договоре аренды на нежилое здание №б/н от 04.12.2020 г.

По состоянию на дату оценки также заключен Договор №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г. сроком на 3 года. В соответствии с условиями договора часть земельного участка площадью 4 231,00 кв. м сдана в субаренду для размещения автоматизированного парковочного оборудования и систем видеонаблюдения для контроля периметра парковочного пространства.

Таблица 3.5. Основные условия Договора аренды нежилого здания

Номер, дата и срок действия договора аренды	Адрес	Фиксированная ставка арендной плата в период с 21.12.2020 г. до 20.02.2021 г., руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата в период с 21.02.2020 г. до даты выдачи (включительно) Арендатору первой лицензии, позволяющей осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата в период со следующего дня после выдачи Арендатору первой лицензии, позволяющей осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, руб./мес. без НДС	Фиксированная ставка арендной плата на 2025 г., руб./мес, без НДС (согласно Уведомлению № б/н от 27.11.2024 г.)	Примечание
Договор аренды б/н от 04.12.2020 г.	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	1 000,00	3 150 000,00	4 500 000,00	4 680 000,00	Арендная плата не включает в себя оплату потребленных Арендатором в здании коммунальных услуг. Арендная плата включает в себя плату владение и пользование зданием, пользование местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой здания, земельным участком, на котором расположено здание, площадкой для хранения мусора, местом для размещения информационной конструкции, вывески и охладителей (конденсаторов) арендатора, а также плату за Эксплуатационные услуги. Арендатор за счет собственных средств производить текущий ремонт здания. Арендодатель производит за свой счет: капитальный ремонт здания; услуги по уборке МОП и прилегающей территории; услуги по вывозу мусора с территории МОП, за исключением мусора образовавшегося от деятельности Арендатора; услуги по содержанию и эксплуатации внешних инженерных систем (за исключением указанных систем внутри здания); оплачивать арендную плату за земельный участок. Арендодатель обязуется в срок не позднее 31.12.2021 г. в установленном законом порядке изменить вид разрешенного использования земельного участка с "Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации" на основной вид разрешенного использования "Предпринимательство" или иной основной вид разрешенного использования, предусматривающий в соответствии с применимым законодательством возможность использования земельного участка/здания в целях торговой деятельности. Арендная плата состоит из 2-х частей: фиксированная и переменная (плата с оборота). Начиная с 3 месяца аренды, арендная плата состоит из фиксированной ставки и платы с оборота. Ежемесячный размер платы с оборота исчисляется как положительная разница между суммой равной 6% от товарооборота, за соответствующий оплачиваемый месяц аренды и фиксированной ставкой за тот же месяц, НДС не облагается. Если фиксированная ставка за соответствующий оплачиваемый месяц превысит или будет равна проценту от товарооборота за тот же месяц, то плата с оборота за такой месяц не начисляется и оплате не подлежит. Начиная с 5 года с даты подписания акта приема-передачи размер фиксированной ставки может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на уровень инфляции (ИПЦ), но не более чем на 4% от действующего размера фиксированной ставки

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.6. Основные условия Договора субаренды части земельного участка

№ п/п	№ договора	Адрес	Общая площадь участка, кв. м	Арендуемая площадь участка, кв. м	Дата заключения	Срок договора, месяцев	Дата окончания	Арендатор	Фиксированная ставка арендной плата в период с 05.12.2022 г., руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./год, без НДС
1	Договор №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	4 231,00	4 231,00	05.12.2022	36	05.12.2025	ООО УК "Смарт"	5 000,00	60 000,00
	ИТОГО			**4 231,00**					**5 000,00**	**60 000,00**

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- 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:

$$ОСПИ = (НMS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{окос} - Х_В) \times V_{окос},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.7.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1
Площадь, кв. м	1 822,0
Год постройки/реконструкции	2019
Хронологический возраст	6
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	44
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О	65

Наименование объекта	Нежилое здание
классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	59
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**52**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельным участкам, на которых расположено оцениваемое здание, подведены все 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 09.03.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 21.03.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

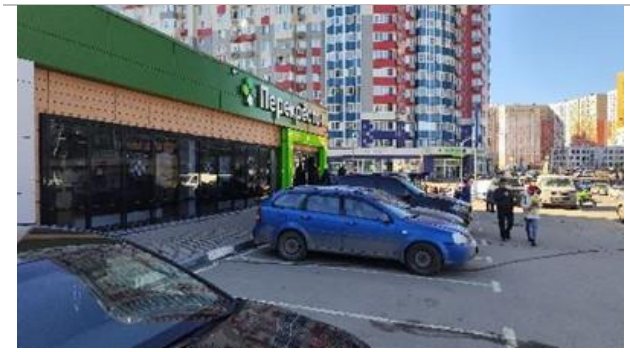
Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	09.03.2025 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных 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 3.9. 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[25] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[26] 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.

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

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[27], средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4–15 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 5 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

[27] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-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 Московской области, 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 их текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания также является его текущее использование в качестве здания торгового назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану городского округа Красногорск Московской области территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана городского округа Красногорск Московской области приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1). В соответствии с п. 2.2. ГПЗУ №RU5050500-MSK004481 от 28.08.2017 г. основными видами разрешенного использования земельного участка являются: для размещения общественных зданий и сооружений, спортивных объектов, пожарных проездов, открытых автостоянок с подземными парковками. Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке общественных зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию.
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-офисного комплекса.
Финансовая целесообразность и	Рассматриваемый земельный участок расположены в д. Путилково г.о. Красногоск Московской области в окружении многоквартирной жилой застройки с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного

Критерий анализа	Анализ
максимальная продуктивность	транспорта. Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты). Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет их использование для размещения торгового здания (магазин).
Вывод	**Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана городского округа Красногорск Московской области

Функциональные зоны *

- Ж1 Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж2 Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
- О1 Многофункциональная общественно-деловая зона
- О2 Зона специализированной общественной застройки (зона размещения объектов социального, бытового, образовательного, культурного и религиозного назначения)
- О3 Общественно-производственная зона
- О4 Общественно-жилая зона

Источник: https://krasnogorsk-adm.ru/images/GENPLAN2019/GENPLAN2019_karta_FZ.pdf

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение о хорошем состоянии 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

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 г. рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетний давности: +8,0% после +9,8% в октябре. В целом за 11 мес. 2024 г. рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре. По итогам 11 мес. 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в октябре показала ускорение темпов роста до +9,6% г/г после +6,6% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности также сохраняется высокий рост: +21,9% после +20,4% месяцем ранее. С устранением сезонности в октябре выпуск увеличился на +1,6% м/м SA после +1,5% м/м SA в сентябре. В целом за 10 мес. 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.
- Рост объема строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее. В результате в целом за 11 мес. 2024 г. объем строительных работ вырос на +2,0% г/г.
- Рост объемов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее. В целом за 11 мес. 2024 г. объем оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.
- Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре). В целом за 11 мес. 2024 г. динамика объема выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.
- В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого г. на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 мес. 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.
- Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счет розницы и сферы общепита. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 мес. 2024 г. оборот в целом вырос на +6,5% г/г.
- Инфляция в октябре замедлилась до 8,54% г/г после 8,63% г/г в сентябре. По состоянию на 25.11.2024 г. инфляция год к году 8,78% г/г (на 18 ноября 8,68% г/г).

- На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.
- Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а ее размер составил 86 582 руб. По итогам 10 мес. 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а ее размер 84 017 руб.
- По данным Банка России на 31.12.2024 г. курс доллара США составил 101,68 руб., курс евро — 106,10 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2024 г. сложилась в размере 63,44 долл. США за баррель.
- На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2024 г. 25.10.2024 г. Совет директоров Банка России принял решение поднять ставку с 19% до 21%. По состоянию на 31.12.2024 г. ключевая ставка составила 21%.[28].

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

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

Все аналитики ожидают по итогам 2025 г.:

- рост среднегодовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 5,0% до 8,2%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,7% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,0% до 2,6%.
- изменение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 16,2% до 21,3%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 94,30 руб. за долл. США до 123,86 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в декабре 2024 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

[28] https://cbr.ru/press/keypr/

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	5,0%	4,0%	4,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	декабрь 2024	8,2%	5,0%	4,2%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	5,8%	4,3%	4,0%	—	—
IMF	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	5,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	январь 2025	7,3%	4,9%	—	—	—
Реальный ВВП РФ							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	октябрь 2024	1,0%	1,5%	2,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	декабрь 2024	1,5%	1,7%	1,9%	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	2,5%	2,6%	2,8%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 2024	2,6%	2,4%	2,1%	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	ноябрь 2024	1,6%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	октябрь 2024	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%	—
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	январь 2025	1,5%	1,4%	—	—	—
Ключевая ставка							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 2024	18,5%	12,5%	8,0%	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	декабрь 2024	21,3%	14,6%	10,4%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, на конец года	сентябрь 2024	16,2%	11,1%	8,5%	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	% годовых, на конец года	январь 2025	19,9%	12,7%	—	—	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год						
Курс доллара США		декабрь 2024	102,00	104,00	106,60	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	сентябрь 2024	96,48	100,01	103,20	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	сентябрь 2024	94,30	95,00	94,40	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	ноябрь 2024	100,70	103,80	106,10	109,80	112,90
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	январь 2025	123,86	144,38	157,92	170,52	184,01
Bloomberg	руб., медиана за год	октябрь 2024	5,0%	4,0%	4,0%	—	—

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

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам 2024 г.[29]

5.2.1. Основные положения

По данным IBC Real Estate пятый год подряд годовой показатель инвестиций в недвижимость России устанавливает новый рекорд. Так совокупный объем вложений по итогам 2024 года превзошел отметку в 1 трлн руб. и превысил максимум 2023 года. Итоговое значение достигло 1 149 млрд руб., что на четверть выше результата предыдущего года.

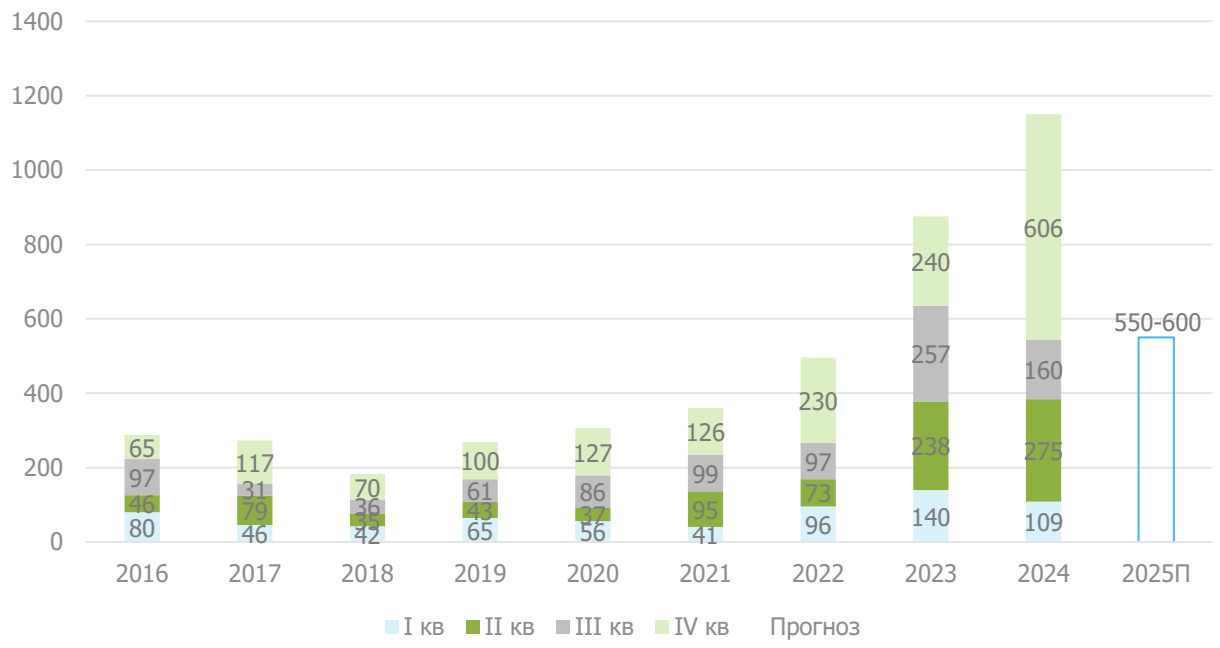
Половина вложений (53%) пришлась на транзакции, закрытые в IV квартале. В октябре-декабре 2024 года был завершен ряд крупных сделок: компания "РЖД" приобрела офисные башни Moscow Towers, "Альфа-Банк" стала владельцем БЦ "Домников", Sezar Group приобрела два участка (№4 и 20) в Москва-Сити, а также портфель ГК "Инград" перешел девелоперу Sminex.

Более трети транзакций в 2024 году составили приобретения под собственные нужны компаний, к классическим инвестиционным сделкам покупатели подходят с большей осторожностью.

Прошедший год стал периодом федеральных дотаций и большого профицита бюджета, однако уже сейчас большинство государственных структур сокращает свои инвестпрограммы.

В 2025 году определяющими факторами для инвесторов останутся: уровень ключевой ставки ЦБ, растущая неопределенность бизнессреды и сохраняющая геополитическая напряженность.

Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.[30]



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

По данным CORE.XP в 2024 году общий объем инвестиций в недвижимость России установил исторический рекорд и составил 1,2 трлн руб., превысив на 41% результат предыдущего года. В секторе коммерческой недвижимости прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали более чем в 2,7 раза больше относительно 2023 года, преимущественно в офисный сегмент.

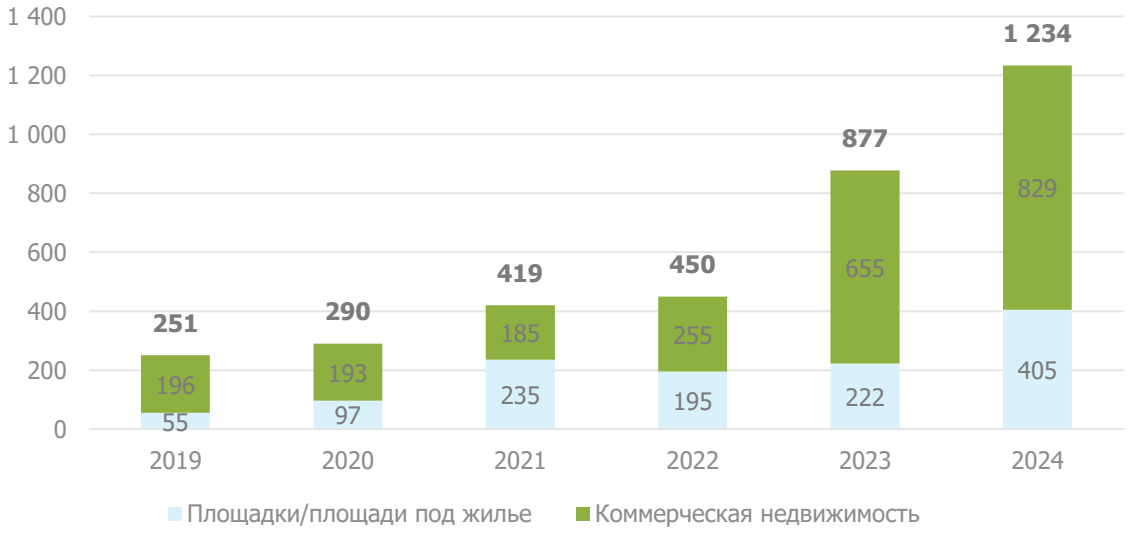
[29] https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/,
https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

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

Инвестиции в площадки под жилье все еще демонстрировали положительную динамику, особенно в первом полугодии, и увеличились на 83%, до 405 млрд руб., в основном за счет нескольких крупных сделок.

Инвестиции в коммерческую недвижимость выросли на 27%, до 829 млрд руб. При этом прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали более чем в 2,7 раза больше относительно 2023 года, в то время как инвесторы, приобретая коммерческую недвижимость под инвестиционные цели, приобрели порядка на 11% меньше, чем в 2023 году. Снижение в инвестиционном сегменте происходит на фоне высоких процентных ставок в экономике, когда инструменты с фиксированной доходностью, такие как депозиты, фонды денежного рынка, краткосрочные облигации выглядят привлекательно для размещения денежных средств.

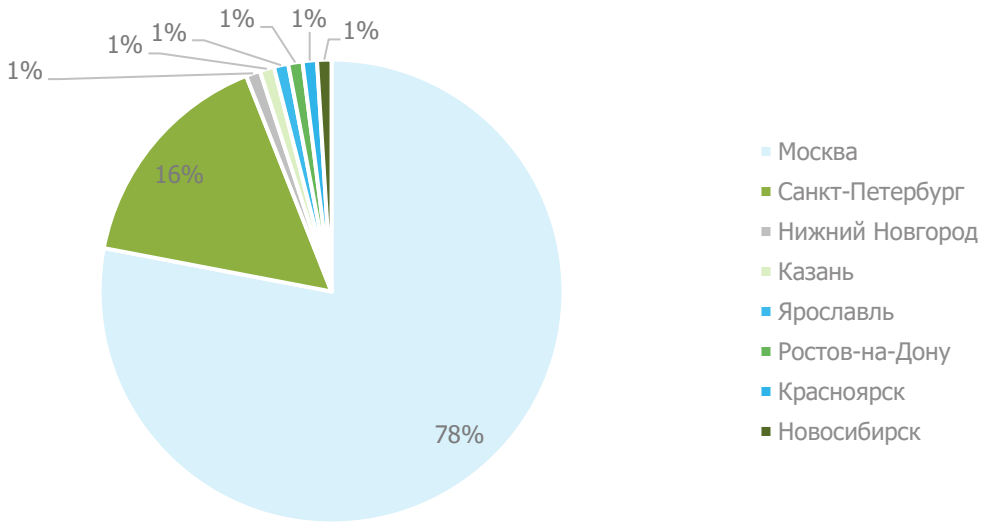
Рисунок 5.2. Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

По данным IBC Real Estate наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 891 млрд руб. за 2024 г. (474 млрд руб. в IV кв. 2024 г.), на г. Санкт-Петербург – 172 млрд руб. (107 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.) на Регионы – 86 млрд руб. (25 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.).

Рисунок 5.3. География инвестиций по итогам 2024 г.



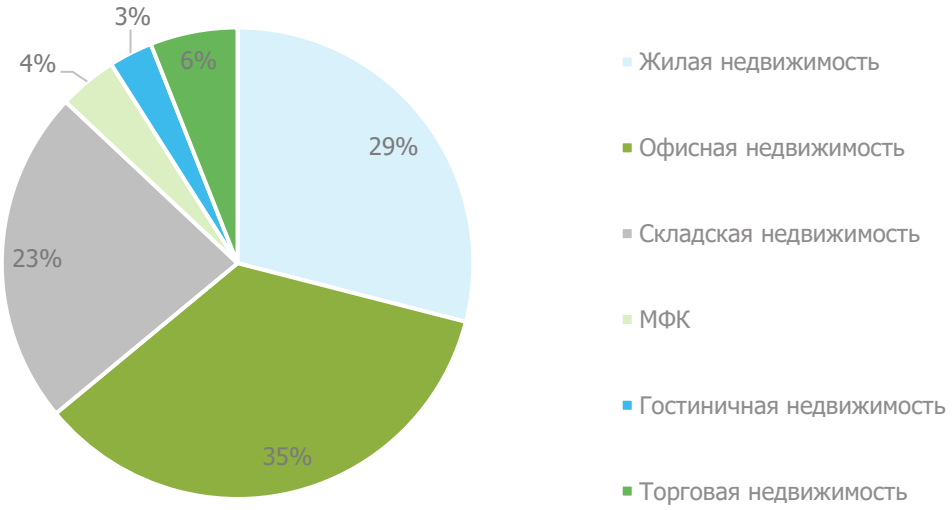
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

По данным CORE.XP доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила всего 8% (-18 п.п. г/г). Таким образом, практически вся активность была сформирована благодаря российским продавцам (92%). В 2024 года доля регионов в общем объеме инвестиций снизилась на 18 п.п., до 19%. Основная активность происходит на наиболее привлекательном для инвесторов столичном рынке.

По данным IBC Real Estate в 2024 г. лидерами среди региональных сделок стали Нижегородская, Ростовская, Красноярская, Новосибирская, Ярославская области и Республика Татарстан.

Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).

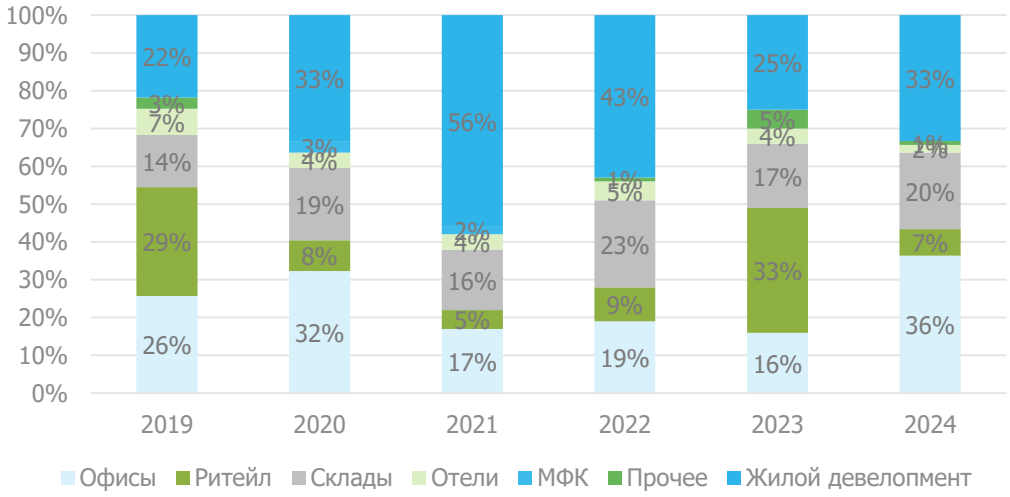
Рисунок 5.4. Структура инвестиций в недвижимость по итогам 2024 г.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

По данным CORE.XP инвестиции в офисный сегмент в 2024 года продемонстрировали сильную положительную динамику (рост в 3,1 раза г/г) на фоне растущего спроса на офисы со стороны компаний, которые расширяют операции в условиях растущей экономики. В складском сегменте также был заметный рост (+70% г/г), чему способствует продолжение роста сектора интернет-торговли. о Снижение среди секторов недвижимости наблюдалось в ритейле (-69% г/г), в гостиницах (-16% г/г) из-за высокой базы предыдущего года.

Рисунок 5.5. Динамика распределения общего объема инвестиций по сегментам



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

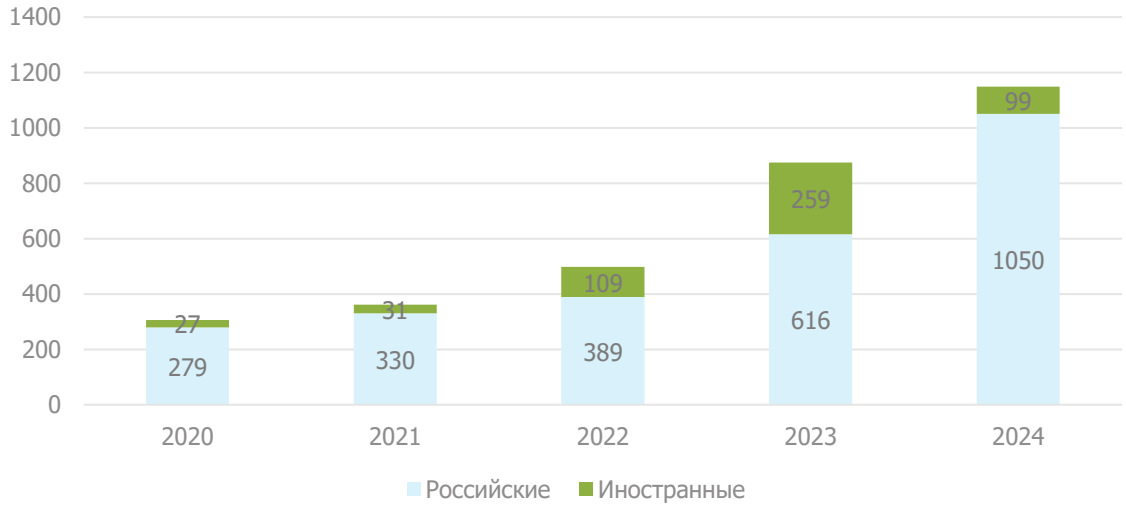
По данным IBC Real Estate по тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

Рост продаж объектов недвижимости, которыми ранее владели иностранные собственники, начался в 2022 году, ввиду изменения геополитической ситуации. В настоящее время на рынке остаются единичные компании, которые продолжают вести бизнес в России, большинство игроков приняли решение о выходе из локальных объектов.

В 2024 году было заключено 18 сделок с объектами от иностранных собственников, совокупным объемом 99 млрд руб. Продавцами объектов выступили: PPF Group, Ceetrus, Ingka Group, Warimpex, JetBrains, Selgros, SRV, Raven Property Group.

В структуре инвестиций подобные сделки составили 9%. Для сравнения, в 2023 году значение достигало 30%, в 2022 году – 22%. Закрытие ряда сделок ожидается и в 2025 году, однако явление уже не будет носить массовый характер.

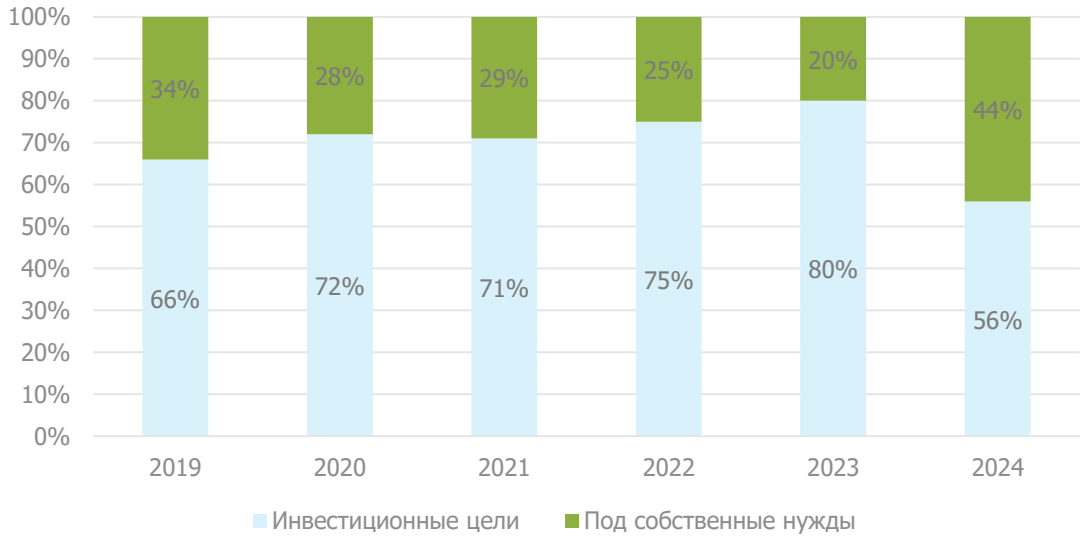
Рисунок 5.6. Инвестиции по источнику капитала продавца, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

По данным CORE.XP доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 44% (+24 п.п. относительно 2023 года).

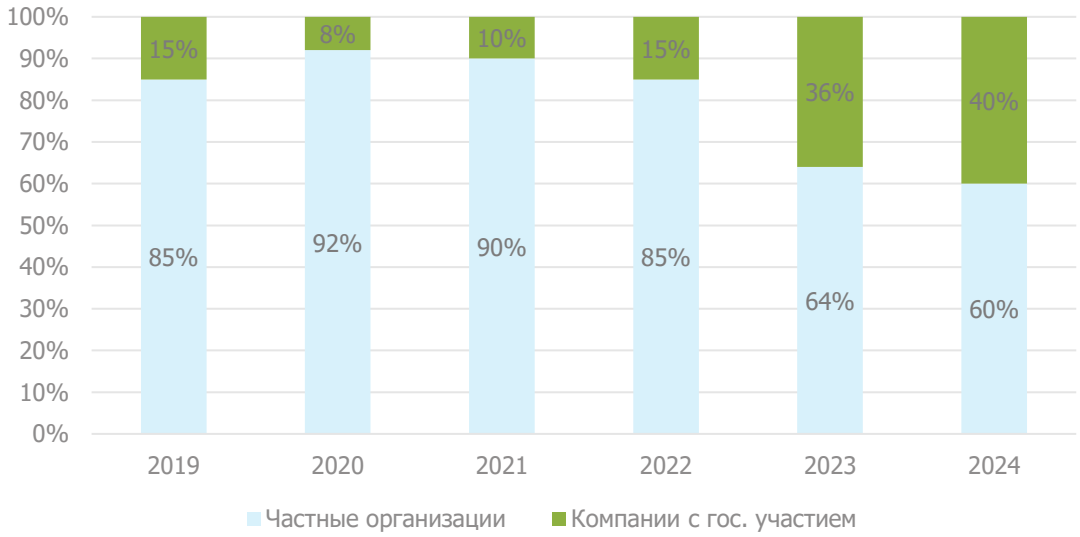
Рисунок 5.7. По целям (% от объема вложений)



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

По данным CORE.XP 40% объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.

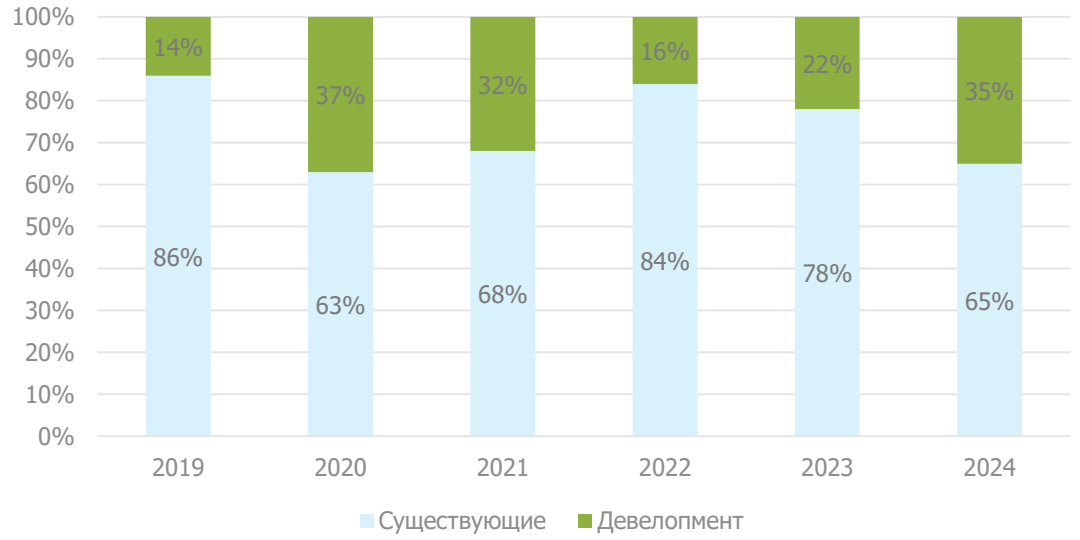
Рисунок 5.8. По типам покупателей (% от объема вложений)



Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

По данным CORE.XP вложения на стадии девелопмента составили 35% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+13 п.п. относительно 2023 года).

Рисунок 5.9. По стадии готовности (% от объема вложений)



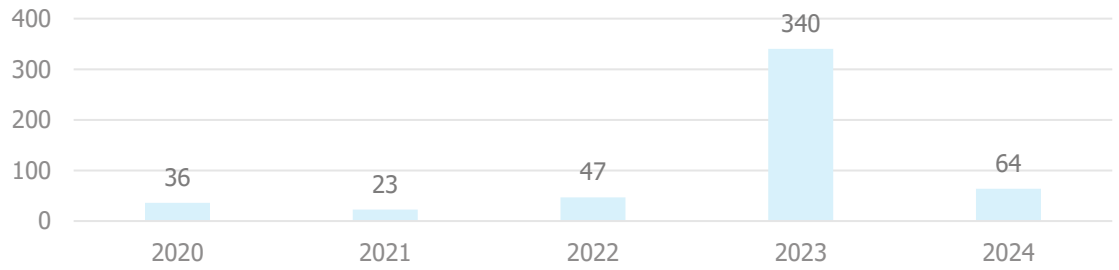
Источник: https://core-xp.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2024

Повышение ключевой ставки будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.

Торговая недвижимость

Годовой объем вложений в торговую недвижимость составил 64 млрд руб., что более чем в 5 раз ниже результата 2023 года. Снижение показателя обусловлено высокой базой. При этом значение на 20% выше среднего результата за предыдущие 10 лет.

Рисунок 5.10. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке торговой недвижимости России, млрд руб.

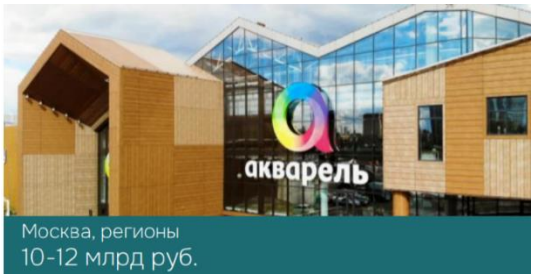


Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-investitsii-v-nedvizhimost/

Треть инвестиций в 2024 году обеспечены сделками по продаже активов иностранными собственниками – было закрыто 4 транзакции. Из локальных проектов вышли компании: Ceetrus, Selgros, Mirland Development и SRV, для большинства их них проданные здания являлись последними активами в России. Стоит отметить, что переговоры о реализации практически всех активов были начаты еще в 2023 году, однако завершение было достигнуто только в IV квартале 2024. Учитывая длительность транзакционных процессов, закрытие ряда новых сделок мы ожидаем уже в 2025 году.

Региональные объекты продолжают доминировать в структуре сделок. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется. Так по итогам 2024 года, на такие транзакции пришлось 60% вложений – для сравнения, в предыдущем году, когда был реализован портфель из 14 ТРЦ "МЕГА", расположенных в 11 городах России, показатель составлял 44%.

Рисунок 5.11. Крупнейшие сделки 2024 года



Ceetrus (3 ТЦ Акварель, ТЦ Тройка и прикассовые зоны Ашан)

Центральный детский магазин

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

По итогам 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 8,76-13,0%, для офисных объектов — 11,0-12,5%, для складских объектов — 11,25-12,5%.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	Итоги 2024 г.
Офисная недвижимость	11,00%-12,50%
Торговая недвижимость[31]	8,76%-13,00%
Складская недвижимость	11,25%-12,50%

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffjj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528; https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/?ysclid=m2u9z1v0pk989407322; расчеты АО "НЭО Центр"

[31] Согласно данным обзора, а также данных таблицы 5.6.

Таблица 5.3. Ставки капитализации для торговых объектов Московского региона

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	9,00%	11,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024
Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.	5,30%	13,10%	9,20%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г. (Эксперты-оценщики)
Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.	9,40%	10,20%	9,80%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г. (Респонденты-активные участники рынка)
Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.	7,60%	14,30%	10,90%	Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г. (Эксперты-сотрудники банковских структур)
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДN°34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.	9,80%	10,60%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДN°34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025
Среднее значение	**8,76%**	**12,15%**	**10,45%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- Пятый год подряд годовой показатель инвестиций в недвижимость России устанавливает новый рекорд. Так совокупный объем вложений по итогам 2024 года превзошел отметку в 1 трлн руб. и превысил максимум 2023 года. Итоговое значение достигло 1 149 млрд руб., что на четверть выше результата предыдущего года.
- Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 891 млрд руб. за 2024 г. (474 млрд руб. в IV кв. 2024 г.), на г. Санкт-Петербург – 172 млрд руб. (107 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.) на Регионы – 86 млрд руб. (25 млрд. руб. в IV кв. 2024 г.).
- В структуре инвестиций подобные сделки составили 9%. Для сравнения, в 2023 году значение достигало 30%, в 2022 году – 22%. Закрытие ряда сделок ожидается и в 2025 году, однако явление уже не будет носить массовый характер.
- По итогам 2024 года объем вложений составил 338 млрд руб., что на 25% выше значения показателя предыдущего года, а количество крупных транзакций (более 10 млрд руб.), увеличилось в 2 раза г/г. В IV квартале традиционно был закрыт наибольший объем сделок – 49% от годового значения.
- Офисный сегмент недвижимости по итогам 2024 года стал лидером в структуре инвестиций. Общий объем вложений стал максимальным за всю историю наблюдений и достиг 397 млрд руб., что в 2,8 раза превышает прошлогодний результат.

- Объем инвестиций в складскую недвижимость в 2024 году достиг 264 млрд руб., что в 4 раза превысило результат 2023 года и стало максимальным за всю историю наблюдений. Кратный прирост показателя отмечен как среди инвестиционных сделок (+280% г/г), так и приобретений под собственные нужды (+770% г/г).
- Годовой объем вложений в торговую недвижимость составил 64 млрд руб., что более чем в 5 раз ниже результата 2023 года. Снижение показателя обусловлено высокой базой. При этом значение на 20% выше среднего результата за предыдущие 10 лет.
- По итогам 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 8,76-13,0%, для офисных объектов — 11,0-12,5%, для складских объектов — 11,25-12,5%.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.[32]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[33]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

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

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

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.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.4. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2024 г.[34]

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.5. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	-9,91%/11,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-13,71%/-7,08%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.; АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025); Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Направление, населенный пункт	0,00%/+20,42%	Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2024 года, ООО "Профессиональное Финансовое Консультирование" (https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf); анализ рынка АО "НЭО Центр"
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Субъект региона	-3,85%/0,00%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости,

[34] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/, https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/, https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.
8	Линия домов	1 линия/ 1 линия (внутриквартально)/ 2 линия	0,00%/+17,65%	Аналитический портал СтатРиелт[35]
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт[36]
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/пристроенное/ОСЗ	-7,00%/+7,53%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.
11	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и т.д.	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт [37]
12	Наличие отдельного входа	Присутствует / Отсутствует	0,00% / +21,00%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"
13	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
17	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

В настоящее время сегмент торговых центров не имеет единой классификации, адаптированной под российские условия. Для проведения классификации торговых центров российские аналитики, как

[35] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3678-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

[36] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3679-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

[37] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

правило, используют европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат следующие основополагающие признаки:

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

Существует разновидность суперокружного торгового центра — пауэр-центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории, площадью более

1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы.

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими

арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.

- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY**[38] — 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.

В соответствии с классификацией, приведенной выше, оцениваемый объект относится к микрорайонному торговому центру.

Схематически вышеприведенная классификация представлена в таблицах далее (см. Таблица 5.6-Таблица 5.7).

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

Таблица 5.6. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.7. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY[39]	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"

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

5.4.3. Общее состояние рынка

По итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов "регионального" формата, например ТЦ в составе ТПУ "Селигерская" (GLA 58 тыс. кв. м).

Таблица 5.8. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 2024 года

Показатель	2021	2022	2023	2024	2025П
Общее количество площадей на конец периода, млн. кв. м	7	8	8	9	9
Новое предложение за период, тыс. кв. м	281,4	95,5	50,7	173,5	361,0
Количество открытых ТЦ, шт.	11	9	4	13	24
Уровень вакантности, %	11,5	14,9	10,0	6,4	-
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	630	640	620	482	536

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

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

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

Таблица 5.9. Ключевые цифры

Показатель	
Общее предложение, млн кв. м	6,6
Объем ввода в IV кв. 2024, тыс. кв. м	38,8
Доля вакантных площадей, %	8,0
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1000 жителей	499,8

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

5.4.4. Предложение

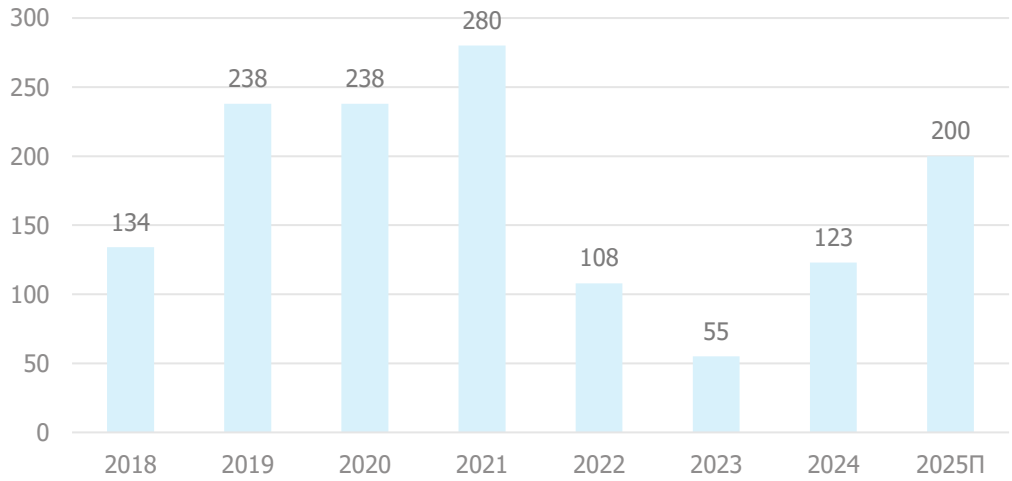
По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложение может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. Однако, по нашим оценкам, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в следующем году может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м. Только треть нового предложения будет относиться к классическим торговым центрам (например, ТЦ "Среда Царицыно"), 24% новых торговых площадей откроются в составе МФК (например, МФК в составе ЖК "Остафьево" в Новой Москве), 31% — в ТПУ (например, ТЦ Portal в составе ТПУ "Нижегородская") и 11% — в стилобате ЖК (например, ТЦ "Мегалит" в стилобате ЖК "Олимп" в г. Королев).

Рисунок 5.12. Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по годам, 2014 — 2025П, тыс. кв. м

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Ожидается, что в 2025 году объем ввода превысит результаты 2024 года и составит около 200 тыс. кв. м. В конце 2024 года разрешение на ввод в эксплуатацию получил Botanica Mall (GLA: 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад. Открытие ТЦ состоится в I квартале 2025 года. Крупнейший объект, открытие которого запланировано на 2025 год – ТЦ в составе ТПУ Селигерская (GLA: 58,0 тыс. кв. м).

Рисунок 5.13. Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, "Одинцово Парк" на Можайском шоссе и некоторых других.

Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая — это отдельно стоящие районные торговые центры. Девять из 24 заявленных к вводу объектов относятся к сети торговых центров "Место встречи" от ADG Group. При условии реализации проектов в установленный срок девелопер может ввести порядка 82 тыс. кв. м в следующем году.

Вторая группа — это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ Chkalov в составе одноименного жилого комплекса, ТЦ "Эль-Портал" в составе ТПУ "Рязанская"

или ТЦ Botanica Mall — часть многофункционального комплекса, которая объединяет в одном проекте офисы, торговлю и даже апарт-отель.

Таблица 5.10. Ключевые торговые центры, открытые в Москве в 2024 г

Название	Район	GBA, кв. м.	GLA, кв. м	Формат	Девелопер/Застройщик
Kuzminki Mall	ЮВАО	70 058	33 000	Окружной	Mall Management Group
Орион	СВАО	37 731	20 967	Окружной	ADG Group
Лайнер	НАО	14 400	9 685	Микрорайонный	ООО Солнечное 14
Первомайский	ВАО	16 227	9 662	Микрорайонный	ADG Group
Прага	САО	9 548	6 359	Микрорайонный	ADG Group
Солнцево	ЗАО	7 252	4 684	Микрорайонный	ADG Group

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024

В 2024 году в Москве открылось 9 качественных торговых объектов. В IV квартале открылось 2 ТЦ формата Место встречи от ADG Group – Баку (GLA: 9,1 тыс. кв. м) и Планета (GLA: 4,7 тыс. кв. м). Также состоялось техническое открытие ТЦ ЗУМ. Универмаг ЗИЛАРТ (GLA: 25,0 тыс. кв. м), официальное открытие которого запланировано на начало 2025 года. Общая арендопригодная площадь открывшихся за год ТЦ составляет более 123 тыс. кв. м, что превышает объем ввода 2023 года на 124% г/г.

Рисунок 5.14. Торговые центры, открывшиеся в IV квартале 2024

ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг
GLA: 25,0 тыс. кв. м

Баку
GLA: 9,1 тыс. кв. м

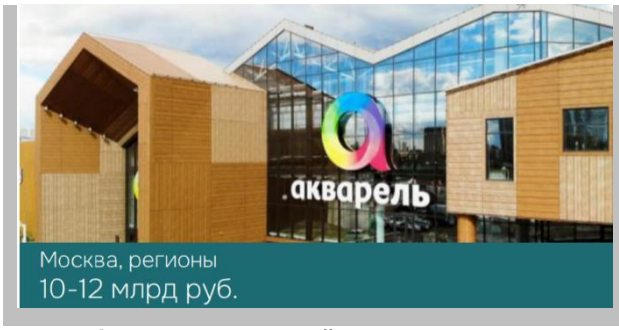
Планета
GLA: 4,7 тыс. кв. м

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

5.4.5. Спрос

В 2024 году треть объема инвестиций в торговую недвижимость обеспечили сделки по продаже активов иностранными собственниками. Из локальных проектов вышли компании: Ceetrus, Selgros, Mirland Development и SRV. Для большинства из них проданные здания стали последними активами на российском рынке.

Рисунок 5.15. Крупнейшие сделки 2024 года



Ceetrus (3 ТЦ Акварель, ТЦ Тройка и прикассовые зоны Ашан)

Центральный детский магазин

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

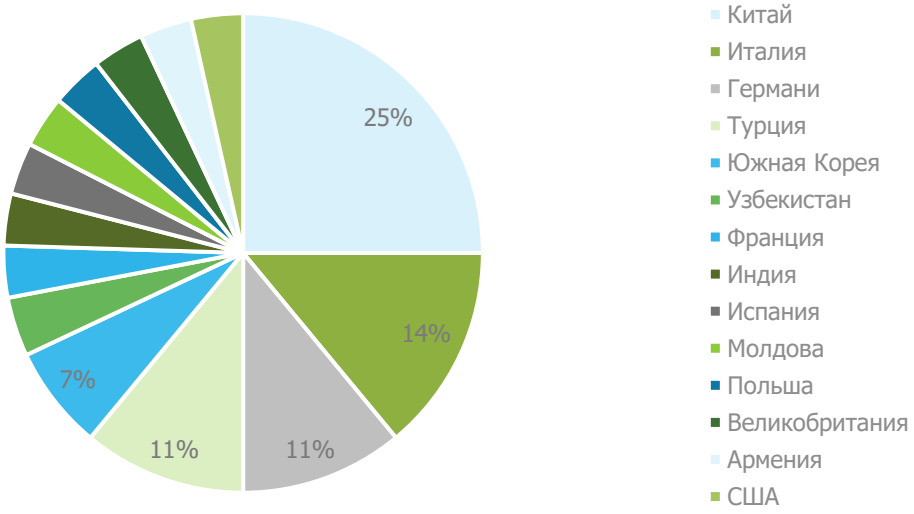
В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции:

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

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

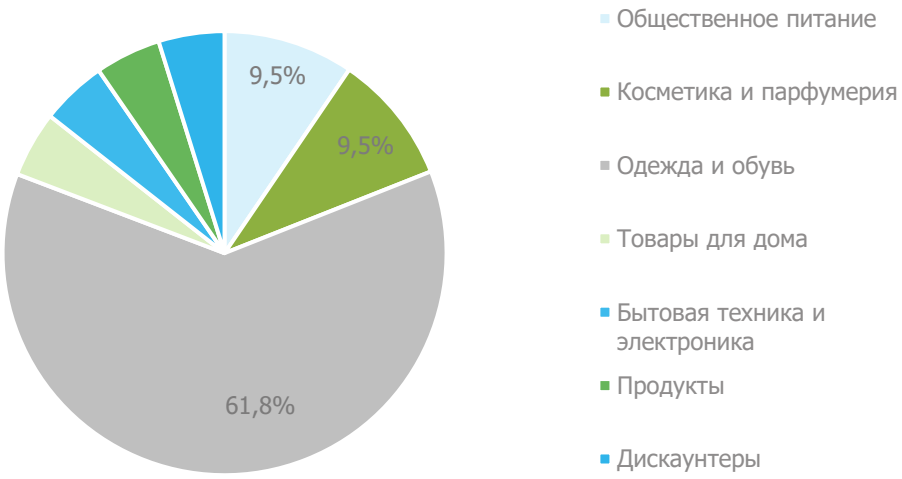
- Lime открыл первое кафе в ТРЦ "Павелецкая Плаза" (в партнерстве с gt.coffee), которое в 2024 г. стало третьим примером создания точки питания в фэшн-пространстве ранее, были анонсированы проекты 2Mood и Vigge cafe от Sela.
- O'stin объявил о коллаборации с кофейнями ABC Coffee Roasters и организовал на ул. Усачева летнюю зону отдыха O'Stin, где можно поиграть в пинг-понг, позагорать на лежаках и отдохнуть.
- В ТРЦ "Авиапарк" открылся увеличенный магазин Incanto с двумя входами из разных галерей.
- Возрождается и открывает первые магазины сеть Zimaletto со сложной историей создания (изначально Zimaletto был вымышленным брендом для сериала "Не родись красивой").
- "VK Видео" и шоу "Натальная карта" открыли персонализированный астрологический сервис во "ВКонтакте". С целью продвижения нового сервиса в ТРЦ "Авиапарк" около месяца работала уникальная интерактивная pop-up зона в виде шара предсказаний.
- За 2024 г. на рынок вышло 61 новый бренд, из них 33 отечественных и 28 иностранных.

Рисунок 5.16. Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России в 2024 г., по стране происхождения, % от количества



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/

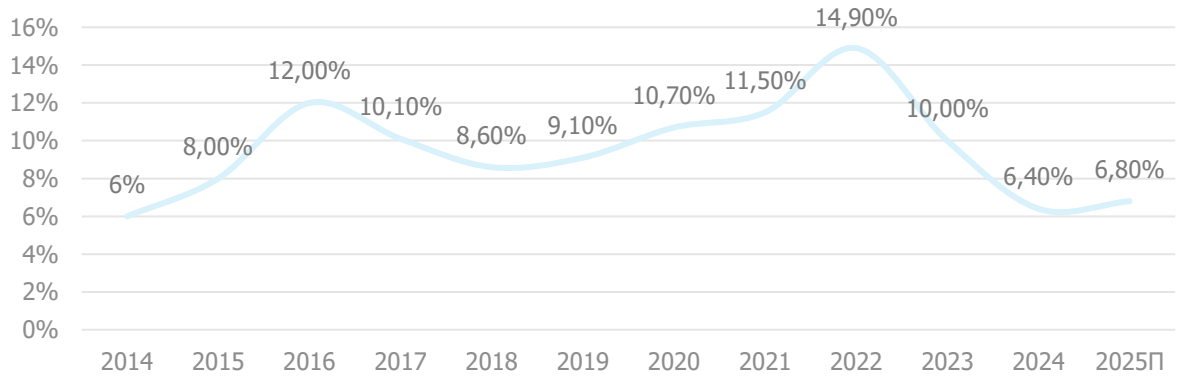
Рисунок 5.17. Структура иностранных брендов, вышедшие на рынок России в 2024 г., по профилю, % от количества



Источник: https://nikoliers.ru/media/news/s-nachala-2024-goda-na-rossiyskiy-rynok-vyshlo-43-novykh-brenda/

По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно III квартала 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата — 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных — 4%, в суперрегиональных — 3,8%. По нашим оценкам, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксируется на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке.

Рисунок 5.18. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

5.4.6. Тенденции и прогнозы

Вакантность выходит на плато

Снижение девелоперской активности и преобладание малоформатных объектов в объеме нового строительства привели к тому, что вакантность в торговых центрах достигла рекордно низкого значения за последние 10 лет. По нашим прогнозам, в ближайшие три года этот показатель останется стабильно низким, демонстрируя лишь незначительные колебания в пределах 0,5 п.п. Эти изменения будут связаны с выходом на рынок отдельных торговых центров регионального и суперрегионального форматов, с экспансией российских и иностранных брендов, а также с оптимизацией их уже открытых площадей.

Торговые центры как новые пространства для отдыха и общения

Современные торговые центры трансформируются в lifestyle-хабы, предлагая посетителям не только шопинг, но и разнообразные возможности. Такие пространства становятся местом, где гармонично сочетаются развлечения, культура и комфортный досуг. Например, в "Охта Молл" (г. Санкт-Петербург) посетители теперь могут приходить с питомцами благодаря политике petfriendly, а в "МОБЕЛЬБУРГ" открыты коворкинг и лекторий для представителей творческих профессий. Эти инициативы делают торговые центры ближе к потребностям аудитории, предлагая уникальные впечатления и расширяя границы их использования.

Эмоции вместо скидок: тренд событийного маркетинга в ТЦ

Торговые центры стремятся создавать уникальные впечатления, которые невозможно повторить в онлайн-пространстве. Например, в ТРЦ "Гринвич" прошла выставка "Вселенная Гарри Поттера", погружающая гостей в магический мир через интерактивные комнаты и мастер-классы, а в ТРЦ VEER Mall установили стеклянный корт для чемпионата России по сквошу, что позволило зрителям стать частью спортивного события. Такой подход включает не только культурные и спортивные мероприятия, но и нестандартные акции, например организация открытой тренировки футбольного клуба "Ахмат" в ТРЦ "Грозный Молл". Такие инициативы помогают ТЦ выделяться на фоне конкурентов и увеличивать трафик.

5.4.7. Финансовые условия

За прошедшие 9 месяцев 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

В среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки OPEX. Однако, даже с учетом роста расходов на эксплуатацию торговых центров, в структуре запрашиваемых ставок аренды подрастет лишь доля на OPEX, в то время как совокупные показатели коммерческих условий, не скорректируются.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 13 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.

Таблица 5.11. Величина арендных ставок по итогам 3 кв. 2024 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Минимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Максимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Среднее значение)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000	24 000	16 000	4-7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000	35 000	26 500	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0	10 000	5 000	6--8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000	15 000	10 500	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000	12 000	9 000	5-6
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000	12 000	9 000	4-7
Операторы торговой галереи:				
Якоря (более 1 000 кв. м)	6 000	20 000	13 000	4-12

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Минимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Максимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Среднее значение)	% от товарооборота
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	10 000	30 000	20 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	12 000	50 000	31 000	6-10
300-500 кв. м	14 000	60 000	37 000	5-12
150-300 кв. м	8 000	100 000	54 000	6-14
100-150 кв. м	15 000	120 000	67 500	10-14
50-100 кв. м	15 000	130 000	72 500	12-14
0-50 кв. м	20 000	180 000	100 000	10-14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000	8 000	6 000	10-15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0	6 000	3 000	8-10
Общественное питание:				
Food-court	50 000	150 000	100 000	10-15
Кафе	20 000	90 000	55 000	12-14
Рестораны	0	50 000	25 000	10-12

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023

По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.

Согласно данным "ПФК"[40], цена продажи торговых помещений в Красногорском районе варьируется от 53 900 руб./кв. м до 390 400 руб./кв. м с учетом НДС. Цена аренды на данный вид помещений составляет 4 000 - 72 500 руб./кв. м/год с учетом НДС (3 333 - 60 417 руб./кв. м/год без учета НДС). Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 28 900 руб./кв. м/год с НДС (24 083 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.

5.4.8. 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 5.12. Предложения продажи торговых помещений и зданий в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Московская область, г. Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	160 000 000	718,5	222 686	https://realty.yandex.ru/offer/3941757984979165047/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по ценообразующим факторам

[40] https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/?ysclid=m7yg0xfi9k553515226

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
2	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	205 000 000	1 031,0	198 836	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1031_m_4199599044?ysclid=m7voeuf0ub790202861	Используется в качестве аналога
3	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 4к1	200 000 000	995,0	201 005	https://domclick.ru/card/sale__retail__2059662420?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по ценообразующим факторам
4	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А	250 000 000	1 026,0	243 665	https://www.cian.ru/sale/commercial/277031622/	Используется в качестве аналога
5	Московская область, г. Химки, ул. Первомайская, д. 12	210 000 000	712,0	294 944	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159442	Используется в качестве аналога
6	Москва, СЗАО, р-н Митино, ул. Рословка, 6	140 000 000	591,7	236 606	https://www.cian.ru/sale/commercial/306372432/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади
7	Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 70с1	160 000 000	635,0	251 969	https://realty.yandex.ru/offer/5226956705472426965/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади
8	Московская обл., Химки, ул. 9 Мая, 12Дс2	175 000 000	756,0	231 481	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_756_m_i_zemlya_4057088555	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по ценообразующим факторам
9	Московская область, Красногорск, Опалиха микрорайон, Анино деревня, ул. Аннинская, 11А	108 000 000	538,0	200 743	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/311604813/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади
10	Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1	585 000 000	2 473,3	236 526	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2473.3_m_4855775048?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjQySmhwNXJ3QUdFODJyUVAiO311ahpZJgAAAA	Используется в качестве аналога
11	Московская область, Одинцово, мкр. Центральный, ул. Маршала Неделина, 2	200 000 000	868,0	230 415	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/313988341/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по местоположению

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 198 до 295 тыс. руб./кв. м с НДС (от 165 до 246 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,4 до 44,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12,0 до 36,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс арендных ставок обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениям.

Таблица 5.13. 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	Примечание
1	Москва, Пятницкое ш., 8	3 500 000	1 509,3	27 827	https://realty.yandex.ru/offer/5203054433261655849/	Используется в качестве аналога
2	Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, Боровское ш., 27	1 300 000	500,0	31 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/304241732/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади
3	Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, ул. Федосьино, 10	2 000 000	999,2	24 019	https://www.cian.ru/rent/commercial/304832999/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по местоположению
4	Москва, НАО (Новомосковский), № 5 квартал, вл67с1	945 600	788,0	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/305599174/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по местоположению
5	Московская обл., Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 5	1 500 000	616,0	29 221	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_616_m_4787887016?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Используется в качестве аналога
6	Москва, Митинская ул., 25	1 837 500	500,0	44 100	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_500_m_1712650562?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади
7	Московская обл., Химки, Юбилейный пр-т, 8	1 290 000	645,5	23 981	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_himki_4762948639	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
						сопоставимый по состоянию
8	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, ш. Путилковское, 117	1 080 000	400,0	32 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/308337799/	Используется в качестве аналога
9	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 64	1 200 000	665,0	21 654	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/312295735/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по состоянию
10	Химки, Юбилейный проспект, 66Б	2 952 450	1 968,3	18 000	https://realty.yandex.ru/offer/3941757984979192976/	Используется в качестве аналога
11	Москва, Дубравная ул., 40	1 600 000	547,7	35 056	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_547.7_m_4881966273?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIcmc4aXZ2cEljZkJUTXNxIjt9J4OFzj8AAAA	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по состоянию

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.9. Выводы

На основании проведенного анализа рынка торговой недвижимости Московского региона можно сделать следующие выводы:

- По итогам 2024 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 173,5 тыс. кв. м, или 13 объектов. Новое предложение было представлено только малоформатными торговыми центрами. В 2025 г. ожидается появление объектов "регионального" формата, например ТЦ в составе ТПУ "Селигерская" (GLA 58 тыс. кв. м).
- По заявлениям девелоперов, в 2025 г. объем нового предложение может достигнуть отметки в 620 тыс. кв. м. Однако, по нашим оценкам, ввод не превысит 361 тыс. кв. м арендопригодной площади и в основном будет состоять из объектов, которые несколько раз переносили сроки открытия с более ранних периодов. Средняя площадь вводимых объектов в следующем году может вырасти на 13%, до отметки в 15 031 кв. м.
- Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, "Одинцово Парк" на Можайском шоссе и некоторых других.
- В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции
- Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, интересные комбинации офф-лайн и он-лайн продвижения товаров, привлечение аудитории с помощью мероприятий, коллабораций, выставок, pop-up проектов
- По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно III квартала 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата — 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных — 4%, в

суперрегиональных — 3,8%. По нашим оценкам, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксируется на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке.

- Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 13 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.
- По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.
- Согласно данным "ПФК"[41], цена продажи торговых помещений в Красногорском районе варьируется от 53 900 руб./кв. м до 390 400 руб./кв. м с учетом НДС. Цена аренды на данный вид помещений составляет 4 000 - 72 500 руб./кв. м/год с учетом НДС (3 333 - 60 417 руб./кв. м/год без учета НДС). Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 28 900 руб./кв. м/год с НДС (24 083 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 198 до 295 тыс. руб./кв. м с НДС (от 165 до 246 тыс. руб./кв. м без НДС).
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,4 до 44,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12,0 до 36,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

[41] https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/?ysclid=m7yg0xfi9k553515226

5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2024 г.

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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 5.14. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Присутствуют / Отсутствуют	0,00%/+9,89%	Аналитический портал "Statrielt"[42]
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-12,00%/+13,64%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-14,12%/-6,73%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 34, май 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024; Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.; Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г. (Земельные участки под коммерческую застройку); Аналитичекий портал "Statrielt"[43]
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Не используется в расчетах	–
7	Местоположение	Направление, населенный пункт	0,00%/+24,57%	Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го

[42] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

[43] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				полугодия 2024 года, ООО "Профессиональное Финансовое Консультирование" (https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf); анализ рынка АО "НЭО Центр"
8	Линия расположения	1 линия, 2 линия	-13,00%/+14,94%	Аналитический портал "Statrielt"[44]
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не используется в расчетах	–
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не используется в расчетах	–
11	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого объекта аналога	Аналитический портал "Statrielt"[45]
12	Рельеф	Рельеф участка	Не используется в расчетах	–
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
15	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	-9,09%/+10,00%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Индивидуально для каждого объекта аналога	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Сегментирование рынка земли

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, 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.

[44] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

[45] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda

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.

По мнению аналитиков, на земельном рынке Подмосковья стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- престижности направления;
- расстояния от МКАД;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Категория земель находит свое отражение в обороноспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;

- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних пяти лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

5.5.3. Общая ситуация

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

Земельные участки и недвижимость всегда были объектом особого интереса для различных инвесторов и предпринимателей. Московский регион, являющийся одним из крупнейших и наиболее развитых регионов России, не является исключением.

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

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

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

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

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

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие

задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

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

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 24 года предложение сократилось в 7 раз. В 2024 предложение продолжали сокращаться, с учетом продолжающегося редевелопмента.

В ближайшие годы ожидается дальнейший рост рынка земли в Московском регионе. Стабильное развитие экономики и улучшение жизненного уровня населения способствуют увеличению спроса на земельные участки. Ожидается, что в будущем будет активно строиться жилье в пригородах Москвы, что будет способствовать развитию и росту этих районов.

Также можно ожидать, что цены на землю продолжат возрастать. Ограниченность земельных ресурсов и растущий спрос будут оказывать влияние на рыночные цены. Потенциальные инвесторы могут использовать данное направление для получения прибыли, вложив свои средства в приобретение земельных участков и последующую продажу или аренду.

5.5.4. Предложение

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

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 10,3 тыс. га земельных участков в Москве и Московской области[46].

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

Одним из основных видов сделок в 2024 году была продажа земли под жилую застройку. Московский регион является очень привлекательным для различных застройщиков, поэтому спрос на земельные участки под жилую застройку был высоким. Сделки осуществлялись как с крупными инвесторами, так и с физическими лицами.

Рынок земельных участков Москвы в 2024 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

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

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

В 2024 году по итогам торгов город передал в аренду бизнесу более 12 гектаров земли для строительства нежилой недвижимости. В зависимости от условий договоров, сроки которых варьируются от 2,5 года до 10 лет и восьми месяцев, в столице появится более 292,3 тысячи квадратных метров новых объектов капитального строительства.

Арендованные земельные участки находятся в восьми административных округах. Больше всего земли — четыре участка общей площадью свыше 3,4 гектара — передали бизнесу на северо-востоке столицы. Почти 1,8 гектара арендовали в ВАО для строительства двух физкультурно-оздоровительных комплексов, культурно-досугового центра и автомойки. В ТиНАО инвесторы возведут семь объектов на участках общей площадью более 2,4 гектара.[47]

По состоянию на март 2025 г. согласно данным информационного портала Авито[48] в Московской области было выставлено на продажу более 49 309 земельных участков. Больше половины

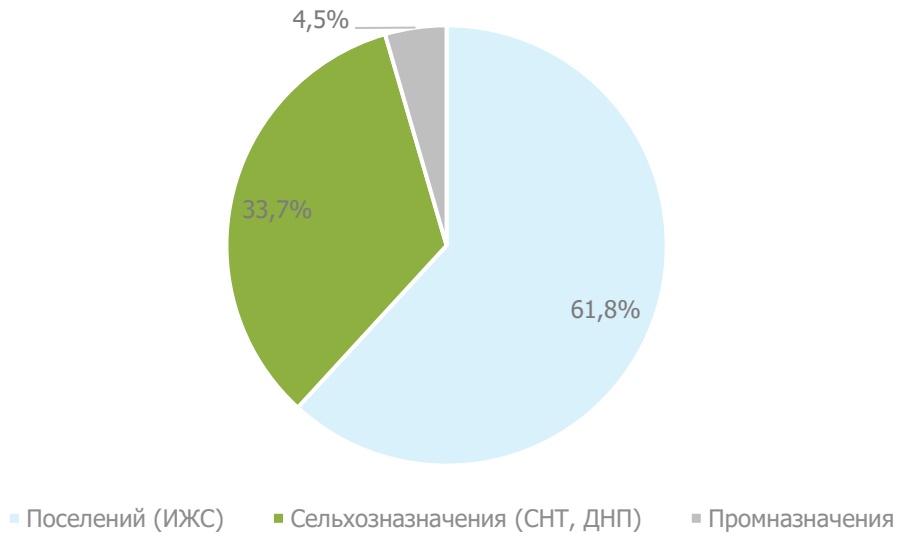
[46] https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-chto-interesuet-investorov/polezno-znat/

[47] https://www.mos.ru/news/item/148377073/

[48] https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam-ASgBAgICAUSWA9oQ?localPriority=0

представленных на продажу участков — это участки под ИЖС (61,8%), участки сельхозназначения составляют 33,7% от общего количества участков на продажу. Остальные 4,5% земельные участки коммерческого назначения.

Рисунок 5.19. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на март 2025 г.



Источник: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/prodam-ASgBAgICAUSWA9oQ?localPriority=0

5.5.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию дестабилизации на фоне проведение военной спецоперации и коронавирусному кризису минимально. В прошлом году в Московском регионе было совершено значительное количество сделок с земельными участками. Это свидетельствует о постоянном интересе к данному сегменту рынка. В основном земельные участки продавались для коммерческого использования – для строительства жилых комплексов, торговых центров, офисных зданий и прочей коммерческой недвижимости.

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

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

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

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или полифункциональных 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.

В связи с динамичным развитием экономики и строительным бумом, прогнозируется тенденция к увеличению спроса на коммерческие земли в Москве в 2025 году. Это связано с ростом бизнеса и появлением новых предприятий, которые нуждаются в пространстве для расширения своей деятельности. Также существующие компании в поисках более выгодных и престижных расположений могут заинтересоваться покупкой коммерческих земель в центре города.

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

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

5.5.6. Финансовые условия

В течение второго полугодия 2024 года наблюдался стабилизация цен на землю в Московском регионе. Это связано с повышением ставки ЦБ, которая непосредственно влияет на развитие и инвестиционные вложения в жилищное строительство и коммерческую инфраструктуру.

Наибольший рост цен наблюдался в пригородных районах Москвы, где спрос на землю выше всего. В этих районах развивается новая инфраструктура, открываются новые транспортные магистрали, что привлекает застройщиков и инвесторов.

Также на цены влияют масштабные проекты, такие как строительство новых аэропортов, олимпийских объектов и т.д. В районах, где реализуются подобные проекты, цены на землю также значительно выше.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве 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 (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

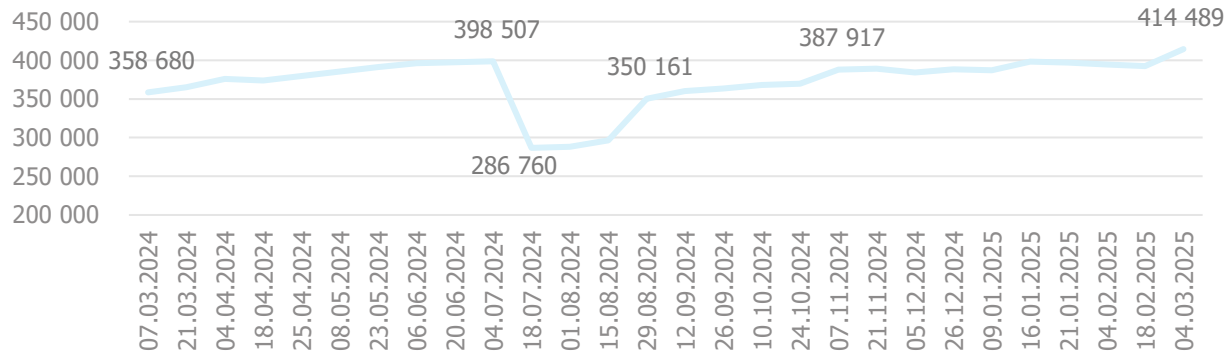
Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

По мнению экспертов, в ближайшие годы ожидается продолжение роста цен на землю в Московском регионе. Это связано с дальнейшим развитием инфраструктуры, строительством новых жилых и коммерческих объектов, а также реализацией крупных инвестиционных проектов.

Однако стоит отметить, что эта динамика может быть нелинейной и зависеть от различных факторов, таких как экономическая и политическая ситуация, изменение спроса и предложения на рынке земли. Поэтому важно проводить регулярный мониторинг и анализ динамики цен на землю для более точных прогнозов и принятия обоснованных решений.

Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в Московской области показывает рост в период с марта 2024 г. по март 2025 г. В марте цена на земельные участки в Московской области составила 414 489 руб. за сотку.

Рисунок 5.20. Динамика средней стоимости земельных участков Московской области в марте 2025 г., тыс. руб./сот.



Источник: https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/

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

Средняя цена предложения 1 сотки земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московской области в локации объекта оценки, составляет в среднем 2 389 тыс. руб./сот. Разброс цен (от 1 435 до 7 594 тыс. руб./сотка) обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

Таблица 5.15. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 47	19 900 000	11,30	1 761 062	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/	Используется в качестве аналога
2	Московская область, Мытищи, Проектируемый проезд № 5245	68 000 000	39,79	1 708 972	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1817595272?ysclid=m7u2mb0ewt424942184&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	Используется в качестве аналога
3	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха	440 000 000	283,75	1 550 661	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/298100932/	Используется в качестве аналога
4	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, ул. Маковского	45 000 000	18,15	2 479 339	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_182_sot._promnaznacheniya_3760792689?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhWFlkNHM4S29vRTJHWGxkIjt9x5KrWT8AAAA	Не используется в качестве аналога, т.к. подобран более подходящий по местоположению объект-аналог
5	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, Красногорское ш., 18	224 000 000	29,50	7 593 220	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_4600689111?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhWFlkNHM4S29vRTJHWGxkIjt9x5KrWT8AAAA	Не используется в качестве аналога, т.к. подобран более подходящий по местоположению объект-аналог
6	Московская обл., Ленинский г.о., д. Жабкино, Троицкая ул.	25 870 000	14,87	1 739 744	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_4630820421?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Не используется в качестве аналога, т.к. подобран более подходящий по местоположению объект-аналог
7	Московская обл., Ленинский г.о., д. Спасское, 50/11	39 400 000	19,42	2 028 836	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_194_sot._promnaznacheniya_4308081381?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Не используется в качестве аналога, т.к. подобран более подходящий по местоположению объект-аналог
8	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Маяк жилой комплекс	58 000 000	40,39	1 435 999	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/312433108/	Не используется в качестве аналога, т.к. подобран более подходящий объект по ВРИ[49]
9	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, 3-й микрорайон	40 500 000	20,82	1 945 245	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/308135007/	Не используется в качестве аналога, подобран более

[49] № 50:10:0010313:15688, для строительства и эксплуатации административного и общественно-делового центра, жилого комплекса, объектов культурно-развлекательного и спортивного назначения, рекреационной зоны, яхт-клуба, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустроенной набережной, причалов, слипа, берегоукрепления

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
						подходящий объект по ВРИ[50]
10	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха	140 000 000	85,05	1 646 091	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/311372743/	Не используется в качестве аналога, т.к. подобран более подходящий объект по ВРИ[51]

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- 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 24 года предложение сократилось в 7 раз.
- В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.
- 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 2024 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В 2024 году по итогам торгов город передал в аренду бизнесу более 12 гектаров земли для строительства нежилой недвижимости. В зависимости от условий договоров, сроки которых варьируются от 2,5 года до 10 лет и восьми месяцев, в столице появится более 292,3 тысячи квадратных метров новых объектов капитального строительства.
- Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в Московской области показывает рост в период с марта 2024 г. по март 2025 г. В марте цена на земельные участки в Московской области составила 414 489 руб. за сотку.
- Средняя цена предложения 1 сотки земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московской области в локации объекта оценки, составляет в среднем 2 389 тыс. руб./сот. Разброс цен (от 1 435 до 7 594 тыс. руб./сотка) обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

[50] № 50:11:0010417:12604, для размещения объектов многофункционального культурно-делового назначения, жилой застройки, гостиничного комплекса и спортивного назначения

[51] № 50:11:0020209:154, для строительства торгового и (или) общественного центра

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:

– МСО 101 "Задание на оценку";
– МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
– МСО 103 "Составление отчета";
– МСО 104 "Виды стоимости";
– МСО 105 "Подходы и методы оценки";

- Стандарты по активам:

– МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
– МСО 210 "Нематериальные активы";
– МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
– МСО 230 "Запасы";
– МСО 300 "Машины и оборудование";
– МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
– МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
– МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[52].

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

[52] IFRS 1, п. 3.

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[53].

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[54].

Основные средства[55] 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[56].

Балансовая стоимость[57] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[58] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

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

[54] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[59].

Инвестиционное имущество[60] – 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[61].

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[62].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[63].

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[64].

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

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[66]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости

[59] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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

[62] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[67]

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

6.2. Классификация основных средств

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

Класс основных средств — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[68].

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[69].

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

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

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

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[70].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[71]

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[72]:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[73].

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[74].

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

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

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[75].

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[76].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[77].

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[78].

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[79].

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[80].

[75] Фонд МСФО.

[76] IFRS 13, п. 2.

[77] IFRS 13, п. 3.

[78] IFRS 13, п. 11.

[79] IFRS 13, п. 15.

[80] IFRS 13, п. 16.

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[81].

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[82].

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).[83]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[84].

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

[81] IFRS 13, п. 27.

[82] IFRS 13, п. 32.

[83] IFRS 13, п. 38.

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

является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[85].

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[86]

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[87].

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[88].

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

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

[85] МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

[88] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[89].

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[90].

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[91].

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[92].

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[93].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[94]:

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

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

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

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

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

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

[94] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);

- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[95].

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[96].

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[97] 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[98].

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

[96] "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

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

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[99]:

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[100]:

- 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;

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

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

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[101].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[102]:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[103].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[104]:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж, в рамках доходного – метод 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 применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[105]. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

[105] 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 Московской области[106], к которому принадлежит объект оценки, за март 2025 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.

[106] Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.yandex.ru, www.domclick.ru и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 11 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.12) и 10 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.15). Для определения справедливой стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объектов-аналогов из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения справедливой стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2–Таблица 7.3).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для здания — 1 кв. м общей площади здания, для земельного участка – 1 сот. Общей площади земельного участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые на российском рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости Московской области. 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:**
• Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • Состав передаваемых прав на земельный участок; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения земельного участка; • Линия домов; • Категория земельного участка; • Разрешенный вид использования земельного участка; • Общая площадь земельного участка; • Рельеф; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке; • Наличие (отсутствие) коммуникаций	• Тип объекта недвижимости; • Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этажность; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Наличие отдельного входа; • Наличие витринного остекления; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода[107]

№ 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 комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации	Земельный участок кад. номер: 50:10:0010109:5264, право долгосрочной аренды, площадь 11,3 сот., предназначенный под строительство делового центра, цена предложения 19,9 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 50:12:0101703:956, право собственности, площадь 39,79 сот., предназначенный для строительства магазина, цена предложения 68,0 млн руб. (НДС не облагается)	Земельные участки с кад. номерами: 50:11:0020516:110; 50:11:0020516:111; 50:11:0020516:112, право собственности, совокупная площадь 283,75 сот., предназначенные для строительства жилого комплекса, цена предложения 440,0 млн руб. (НДС не облагается)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
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	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 47	Московская область, Мытищи, Проектируемый проезд № 5245	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха
		Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
		Новокуркинское шоссе	Ленинградское шоссе	Ярославское шоссе	Волоколамское шоссе
		Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)
8	Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Магазины	Магазины	Для строительства жилого комплекса
11	Общая площадь земельного участка, сот.	42,31	11,30	39,79	283,75
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

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

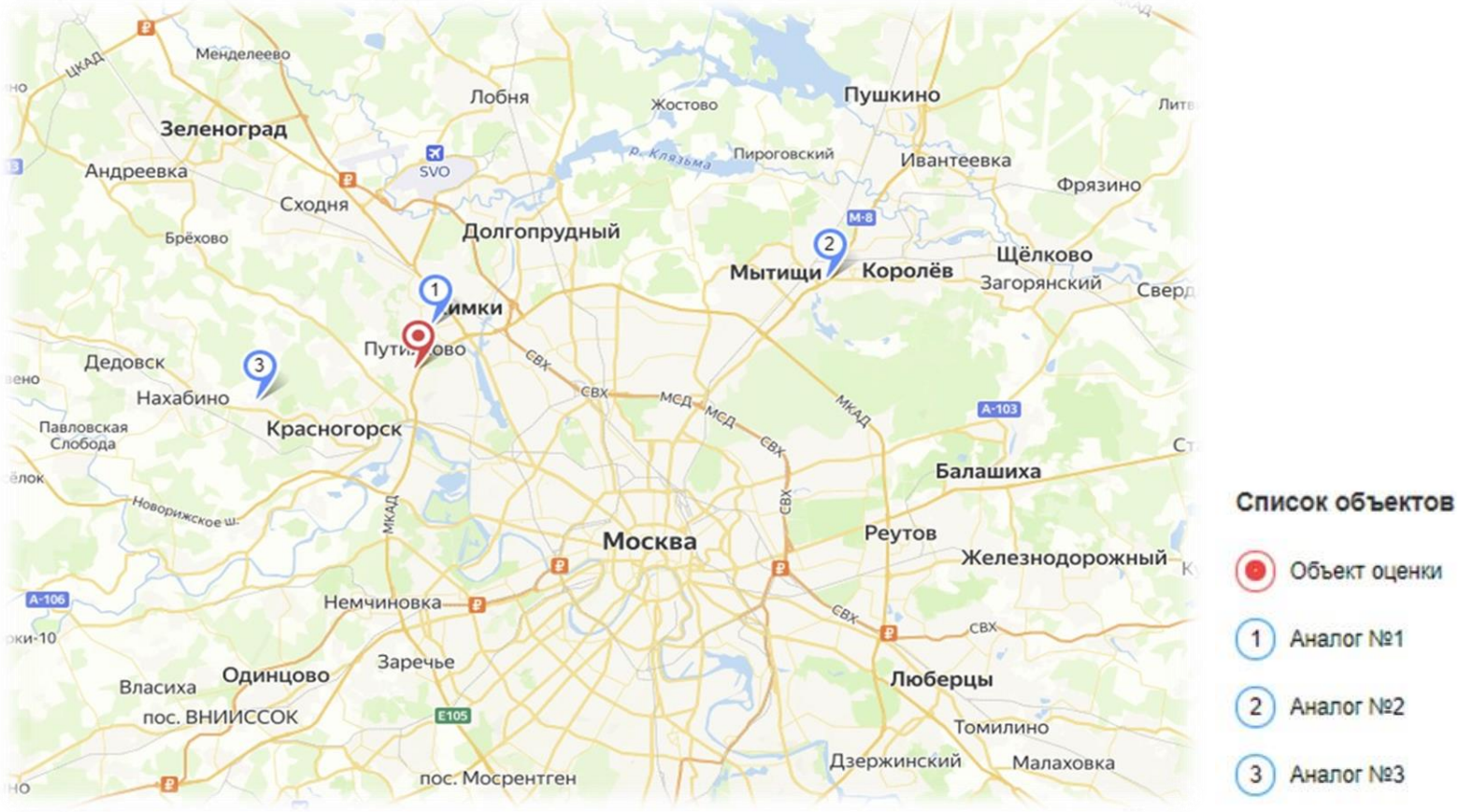
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение на участке, получены ТУ (водоснабжение, канализация)	Получены ТУ (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	Электричество, водоснабжение и водоотведение на участке, остальные коммуникации по границе[108]
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	19 900 000	68 000 000	440 000 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует[109]
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	43 516 484
20	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		19 900 000	68 000 000	483 516 484
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 761 062	1 708 972	1 704 023
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/, т. +7 966-054-82-95	Информационный портал "Дом Клик", https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1817595272?ysclid=m7u2mb0ewt424942184&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F, т. +7 906-742-76-47	Информационный портал "Циан", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/298100932/, т. +7 965-107-96-98

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

[108] Информация была выяснена в результате телефонных переговоров с представителем собственника, также дополнительная информация по составу коммуникаций присутствует в Приложении 4

[109] Согласно данным Росреестра (https://nspd.gov.ru/), а также данных Яндекс Карт (https://yandex.ru/maps/), на земельном участке с кад. №50:11:0020516:110 расположено строение

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода[110]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 031 кв. м, арендатор Пятерочка, расположен на 1-я линии (внутриквартально), МАП - 1 660 000 рублей, УСН. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 205 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 712 кв. м, арендатор: "Дикси", расположен 1-я линии, в центре жилого массива, МАП - 770 000 руб. вкл. НДС. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 210 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 2 473,3 кв. м, расположено 1-я линии. ГАП 53,9 млн руб. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 585 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 026 кв. м. Арендатор: Пятерочка. МАП 2 100 000 руб. УСН. Расположен в жилой застройке на 1-ой линии (внутриквартально). Цена предложения 250 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	Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды[111]	Право долгосрочной аренды
6	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
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Московская область, г. Химки, ул. Первомайская, д. 12	Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А

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

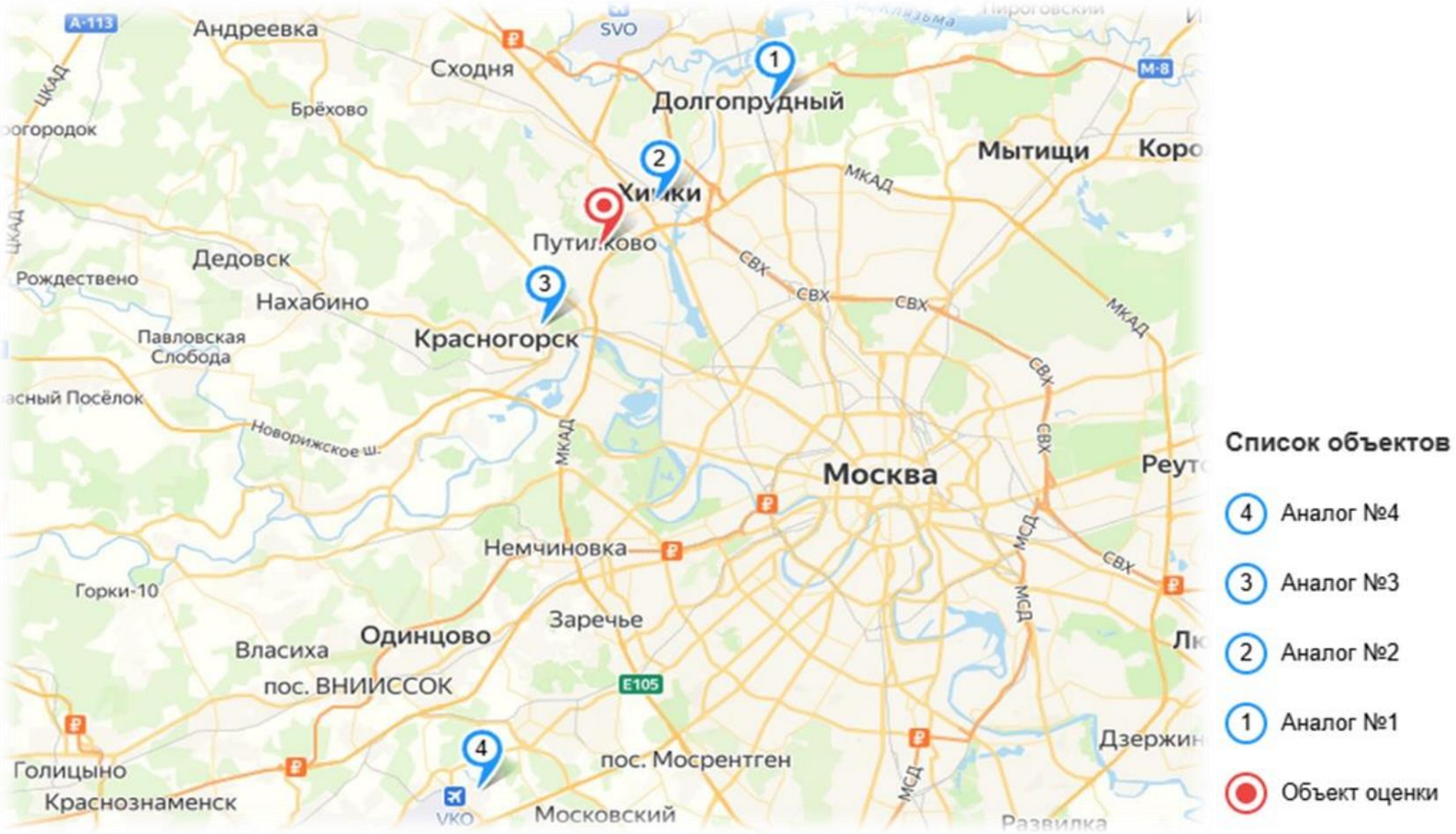
[111] Кадастровый номер земельного участка 77:08:0002011:240

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Московская область	г. Москва	Московская область	г. Москва	г. Москва
		Новокуркинское шоссе	Дмитровское шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Киевское шоссе
		Запад (до 10 км от МКАД)	Север (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Юго-Запад (до 10 км от МКАД)
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	1 031,00	712,00	2 473,30	1 026,00
12	Этажность	1	1	1, 2	1	1
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 822,00	1 031,00	356,00	2 473,30	1 026,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	100,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	356,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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.	-	205 000 000	210 000 000	585 000 000	250 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	198 836	294 944	236 526	243 665
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1031_m_4199599044?ysclid=m7voeuf0ub790202861, тел. +7 958 795-47-89	Информационный портал MalinaProperty, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159442, тел. +7 495 374-90-77	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2473.3_m_4855775048?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjQySmhwNXJ3QUdFODJyUVAiO311ahpZJgAAAA, тел. +7 958 485-09-47	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/277031622/, тел. +7 965 166-03-85

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для земельного участка:		
• Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • Состав передаваемых прав на земельный участок; • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения земельного участка; • Линия расположения; • Общая площадь земельного участка; • Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Наличие (отсутствие) коммуникаций	• Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • Корректировка на состав передаваемых прав; • Корректировка на торг; • Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; • Корректировка на линию расположения; • Корректировка на общую площадь земельного участка; • Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	Таблица 7.39
Для единого объекта недвижимости:		
• Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН; • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	• Корректировка прав на земельный участок в составе ЕОН; • Корректировка на торг;	Таблица 7.40

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Субъект региона; • Линия расположения; • Тип объекта недвижимости; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения	• Корректировка на характеристику месторасположения объекта недвижимости. • Корректировка на субъект региона; • Корректировка на линию расположения; • Корректировка на тип объекта недвижимости; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Допущение 2. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по 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-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, применяемых при расчете 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)	0,79	0,97	0,91
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				**9,89%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

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

Таблица 7.7. Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, для земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу (%)		**0,00%**	**0,00%**	**9,89%**

Источник: анализ и 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). Аренда может быть долгосрочной и краткосрочной.

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.8. Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок, усредненно по Москве

Земельные участки под коммерческую застройку	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,8	0,71	0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировок представлен в таблице далее.

Таблица 7.9. Расчет корректировок на состав передаваемых прав на земельный участок, усредненно по Москве

Объект оценки/Объект-аналог	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Право собственности	0,00%	13,64%	25,00%
Право долгосрочной аренды	-12,00%	0,00%	10,00%
Право краткосрочной аренды	-20,00%	-9,09%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	**-**	**0,00%**	**-12,00%**	**-12,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 34, май 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024, Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г., Справочником оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. и данными аналитического портала "Statrielt".

Таблица 7.11. Величина корректировки на торг для Московской области

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 34, май 2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024	-12,00%	-15,00%	-13,50%
2	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (эксперты-оценщики) (численность населения до 500 тыс.)	-5,30%	-12,50%	-8,90%
	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (эксперты-сотрудники банковских структур) (численность населения до 500 тыс.)	-7,10%	-17,20%	-12,20%
3	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г. (Земельные участки под коммерческую застройку)	-6,25%	-14,90%	-10,53%
4	Аналитический портал "Statrielt", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda	-3,00%	-11,00%	-5,00%
	Среднее значение, %	**-6,73%**	**-14,12%**	**-10,03%**

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере (**-10,03%**).

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от его местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение была определена на основании данных, опубликованных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2024 года, ООО "Профессиональное Финансовое Консультирование" о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Административные округа / Территориальные зоны	Направление	Среднее значение цены предложения, руб./кв. м	Значение корректировки, %
1	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково	Запад (до 10 км от МКАД)	28 900	
2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 47	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	25 300	14,23%
3	Московская область, г. Мытищи, мкр-н Химгородок, участок Леонидовка, пр. 5245	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	23 200	24,57%
4	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха	Запад (до 10 км от МКАД)	28 900	0,00%

Источник: Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2024 года, ООО "Профессиональное Финансовое Консультирование" (https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf); анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.13. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 47	Московская область, Мытищи, Проектируемый проезд № 5245	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха
	Новокуркинское шоссе	Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе	Волоколамское шоссе
	Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	**-**	**14,23%**	**24,57%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной данных, представленных на портале Statrielt[112]. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

[112] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

Таблица 7.14. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией	0,82	0,93	0,87
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)			**14,94%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия)			**-13,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

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

Таблица 7.15. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	**—**	**14,94%**	**14,94%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт[113]. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.16. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,686	-0,15	K s = (So/Sa) ^- 0,15

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.17. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	4 231,00	1 130,00	3 979,00	28 375,00
Корректировка на площадь, %	**%**	**-**	**-17,97%**	**-0,92%**	**33,04%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[113] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт". Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,06	1,14	1,10
2	**Корректировка (оцениваемый объект имеет ИРД), %**			**10,00%**
3	**Корректировка (у оцениваемого объекта нет ИРД), %**			**-9,09%**
4	**Корректировка (оцениваемый объект частично имеет ИРД), %**			**6,00%**
5	**Корректировка (оцениваемый объект частично нет ИРД), %**			**-5,66%**

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"; расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)		**-9,09%**	**-9,09%**	**0,00%**

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 Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт". К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (оцениваемый объект обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (оцениваемый объект не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не	1,05	1,15	1,10	10,00%	-9,09%

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (оцениваемый объект обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (оцениваемый объект не обеспечен коммуникацией), %
	обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения					
3	Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,05	1,13	1,08	8,00%	-7,41%
4	Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжения) с возможностью подключения	1,04	1,12	1,08	8,00%	-7,41%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"

Расчет корректировок на наличие коммуникаций и/или технических условий, представлен в таблице далее.

Таблица 7.21. Расчет корректировки на наличие коммуникаций и/или технических условий

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (оцениваемый объект имеет ТУ/с коммуникациями по границе), %	Корректировка (у оцениваемого объекта нет ТУ/нет коммуникаций по границе), %
1	Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,04	1,09	1,06	6,00%	-5,66%
2	Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,05	1,11	1,08	8,00%	-7,41%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"

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

Таблица 7.22. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Электроснабжение на участке, получены ТУ (водоснабжение, канализация)	Получены ТУ (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	Электричество, водоснабжение и водоотведение на участке, остальные коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	-	**-14,24%[114]**	**-5,66%**	**-15,82%[115]**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

Корректировка на состав передаваемых прав для земельного участка в составе ЕОН

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 Сборника рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	для торговых объектов на расстоянии до 5 км до центра	для торговых объектов на расстоянии 5-10 км от центра
Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде	1,092	1,11
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в собственности)	**9,20%**	**11,00%**
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в аренде)	**-8,42%**	**-9,91%**

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

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

Таблица 7.24. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	**-9,91%**	**-9,91%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[114] -14,24% = 1 / (1,10 (среднее значение коэффициента для земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения (см. Таблица 7.20) x 1,06 (среднее значение коэффициента для земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе (см. Таблица 7.21)) - 1

[115] -15,82% = 1 / (1,10 (среднее значение коэффициента для земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения (см. Таблица 7.20) x 1,08 (среднее значение коэффициента земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжения) с возможностью подключения (см. Таблица 7.20)) - 1

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.25. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-8,50%	-16,70%	-12,60%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (по мнению оценщиков)
2	-2,50%	-13,80%	-8,20%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (по мнению сотрудников банка)
3	-9,00%	-9,80%	-9,40%	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)
4	-8,32%	-14,54%	-11,46%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г.
Среднее значение, %	**-7,08%**	**-13,71%**	**-10,42%**	

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в двух приведенных источниках, в размере (**-10,42%**).

Корректировка на местоположение

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета. Расчет корректировки представлен к таблице ниже.

Таблица 7.26. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Административные округа / Территориальные зоны	Направление	Среднее значение цены предложения, руб./кв. м	Значение корректировки, %
1	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Запад (до 10 км от МКАД)	28 900	
2	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Север (до 10 км от МКАД)	24 000	20,42%
3	Московская область, г. Химки, ул. Первомайская, д. 12	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	25 300	14,23%
4	Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1	Запад (до 10 км от МКАД)	28 900	0,00%
5	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А	Юго-Запад (до 10 км от МКАД)	28 800	0,35%

Источник: Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2024 года, ООО "Профессиональное Финансовое Консультирование" (https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf); анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.27. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Московская область, г. Химки, ул. Первомайская, д. 12	Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А
	Новокуркинское шоссе	Дмитровское шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Киевское шоссе
	Запад (до 10 км от МКАД)	Север (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Юго-Запад (до 10 км от МКАД)
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		**20,42%**	**14,23%**	**0,00%**	**0,35%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на субъект региона

Цена предложения недвижимости зависит от субъекта региона, в котором он находится. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

В рамках данного Отчета корректировка на статус населенного пункта была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого представлены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.

Таблица 7.28. Корректировка на статус населенного пункта для земельного участка

Местоположение	Коэффициент	Величина корректировки
Московская область	1	0,00%
Москва	1,04	-3,85%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.

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

Таблица 7.29. Расчет корректировки на субъект региона для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Субъект региона	Московская область	г. Москва	Московская область	г. Москва	г. Москва
Корректировка на субъект региона объекта (%)		**-3,85%**	**0,00%**	**-3,85%**	**-3,85%**

Источник: расчет 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 СтатРиелт[116]. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.30. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,67	0,85	0,77
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)			**29,87%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия)			**-23,00%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 1 линия (внутриквартально))			**17,65%[117]**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия (внутриквартально), объект-аналог - 1 линия)			**-15,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3678-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

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

Таблица 7.31. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	**-**	**17,65%**	**0,00%**	**0,00%**	**17,65%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельностоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельностоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.32. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа 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	0,84	1	0,93
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,97	0,93

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

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

[116] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3678-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

[117] 17,65% = 1 / 0,85 (верхнее значение коэффициента) - 1

Таблица 7.33. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/Объект-аналог	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Нежилое здание торгового назначения	0,00%	7,53%
Нежилое помещение торгового назначения	-7,00%	0,0%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.34. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		**0,00%**	**0,00%**	**7,53%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале Statrielt[118].

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

аблица 7.35. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,18	0,744

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3679-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2025-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 7.36. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	1 031,00	712,00	2 473,30	1 026,00
Корректировка на размер общей площади, %	–	**-9,74%**	**-15,56%**	**5,66%**	**-9,82%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

[118] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3679-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

Корректировка на распределение помещений по этажам

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

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале Statrielt[119].

Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с этажом расположения (**$К_{этаж}$**) определялась по формуле:

$$К_{этаж} = (Д_{подвОО} \times N_{подв} + Д_{цокОО} \times N_{цок} + Д_{1этОО} + Д_{2этОО} \times N_{2эт} + Д_{3этОО} \times N_{3эт})/ (Д_{подвАН} \times N_{подв} + Д_{цокАН} \times N_{цок} + Д_{1этАН} + Д_{2этАН} \times N_{2эт} + Д_{3этАН} \times N_{3эт}) - 1,$$

где:

$К_{этаж}$ — корректировки на распределение помещений в соответствии с этажом расположения;

$Д_{подвОО}$, $Д_{подвАН}$ — доля подвальных помещений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$Д_{цокОО}$, $Д_{цокАН}$ — доля цокольных помещений объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$Д_{1этОО}$, $Д_{1этАН}$ — доля помещений 1-го этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$Д_{2этОО}$, $Д_{2этАН}$ — доля помещений 2-го этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$Д_{3этОО}$, $Д_{3этАН}$ — доля помещений 3-го этажа объекта оценки и объекта-аналога, соответственно;

$N_{подв}$, $N_{цок}$, $N_{2эт}$, $N_{3эт}$ — коэффициент, учитывающий разницу в стоимости подвальных, цокольных помещений, а также помещений, 2-го и 3-го этажа по отношению к помещениям 1 этажа.

Таблица 7.37. 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	0,71	0,80	0,75
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	0,90
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	0,95
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,89

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

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

Таблица 7.38. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1	1, 2	1	1
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%

[119] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**-**	**0,00%**	**2,56%[120]**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на обременение долгосрочным договором аренды

Корректировка на обременение долгосрочным договоров аренды применяется, если действующая арендная ставка по договору аренды не соответствует среднерыночному значению (приближена к верхней границе рыночного диапазона, либо к нижней границе рыночного диапазона, либо не попадает в рыночный диапазон, при этом долгосрочный договор аренды невозможно расторгнуть в одностороннем порядке без существенных санкций).

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов[121], 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;
- (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[122], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

Средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды составляет 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализы рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- На основании данных аналитиков NF Group[123] максимальные ставки аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета

[120] 2,56% = (0,00% x 0,75 (среднее значение коэффициента для подвальных помещений по отношению к помещениям) 1 этажа + 0,00% x 0,90 (среднее значение коэффициента для цокольных помещений по отношению к помещениям 1 этажа) + 100,00% + 0,00% x 0,95 (среднее значение коэффициента для помещений 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа) + 0,00% x 0,89 (среднее значение коэффициента для помещений 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа)) / (0,00% x 0,75 + 0,00% x 0,90 + 50,00% + 50,00% x 0,95 + 0,00% x 0,89) - 1

[121] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4.7 и в Таблица 5.13 раздела 5.4.8 Отчета, а также разделе 8.2 Отчета (справочно).

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

[123] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

НДС и эксплуатационных расходов. Ставки аренды торговых галерей составляли 0 - 180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 216 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов). Ставки аренды для якорных арендаторов составили 0 - 50 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов);

- На основании данных аналитиков CORE.XP[124] в III кв. 2024 г. средняя ставка аренды для помещений торгового назначения в ключевых торговых центрах г. Москвы составляет 80 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для ключевых торговых центров, для топовых торговых центров – 195 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (96 000 и 234 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов соответственно).
- Согласно данным "ПФК"[125], цена продажи торговых помещений в Красногорском районе варьируется от 53 900 руб./кв. м до 390 400 руб./кв. м с учетом НДС. Цена аренды на данный вид помещений составляет 4 000 - 72 500 руб./кв. м/год с учетом НДС (3 333 - 60 417 руб./кв. м/год без учета НДС). Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 28 900 руб./кв. м/год с НДС (24 083 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,4 до 44,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12,0 до 36,8 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 улучшениям. (Таблица 5.13).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды на уровне 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует рыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

В рамках сравнительного подхода подобраны объекты-аналоги – действующие арендные бизнесы с арендными ставками от 15,4 до 20,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (т.е. приближенные к нижней границе рыночного диапазона, либо соответствующие среднему значению рыночного диапазона).

Таким образом, у оцениваемого объекта существует положительное обременение долгосрочным договором аренды.

Расчет величины корректировки на обременение долгосрочным договором аренды приведен в разделе 8.3. Отчета и составляет:

243 784 000 (Двести сорок три миллиона семьсот восемьдесят четыре тысячи) руб.

Данная величина прибавляется к стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

[124] https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024

[125] https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/?ysclid=m7yg0xfi9k553515226

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 7.39, Таблица 7.40).

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

653 993 000 (Шестьсот пятьдесят три миллиона девятьсот девяносто три тысячи) руб.[126]

[126] С учетом корректировки на наличие обременения долгосрочным договором аренды.

Таблица 7.39. 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)	-	1 761 062	1 708 972	1 704 023
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	-12,00%	-12,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 761 062	1 503 895	1 499 540
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	-	1 761 062	1 503 895	1 499 540
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	-	1 761 062	1 503 895	1 499 540
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,03%	-10,03%	-10,03%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 584 498	1 353 115	1 349 196
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 584 498	1 353 115	1 349 196
8	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 47	Московская область, Мытищи, Проектируемый проезд № 5245	Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха
		Новокуркинское шоссе	Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе	Волоколамское шоссе
		Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	14,23%	24,57%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 809 960	1 685 561	1 349 196
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Корректировка на статус субъекта региона (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		1 809 960	1 685 561	1 349 196
10	Линия дома	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %		14,94%	14,94%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		2 080 414	1 937 427	1 349 196
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	-	2 080 414	1 937 427	1 349 196
12	Разрешенное использование земельного участка	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Магазины	Магазины	Для строительства жилого комплекса
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 080 414	1 937 427	1 349 196
13	Площадь земельного участка, сот.	42,31	11,30	39,79	283,75
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-17,97%	-0,92%	33,04%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 706 652	1 919 663	1 794 936
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 706 652	1 919 663	1 794 936
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 706 652	1 919 663	1 794 936
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 706 652	1 919 663	1 794 936
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		-9,09%	-9,09%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		1 551 502	1 745 148	1 794 936
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Электроснабжение на участке, получены ТУ (водоснабжение, канализация)	Получены ТУ (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	Электричество, водоснабжение и водоотведение на участке, остальные коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-14,24%	-5,66%	-15,82%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 330 619	1 646 366	1 510 889
19	Показатель совокупной корректировки	-	80,49%	77,21%	70,89%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,24	1,30	1,41
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,47%	32,81%	35,73%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				1 498 609
Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					1 498 609
Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					42,31
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					**63 406 000**
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**52 838 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.40. Расчет стоимости нежилого здания 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 здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	198 836	294 944	236 526	243 665
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	198 836	294 944	236 526	243 665
4	Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН (%)	-	-9,91%	-9,91%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	179 132	265 715	236 526	243 665
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
	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	-	179 132	265 715	236 526	243 665
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	179 132	265 715	236 526	243 665
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,42%	-10,42%	-10,42%	-10,42%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	160 475	238 041	211 892	218 287
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
	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	-	160 475	238 041	211 892	218 287

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Московская область, г. Химки, ул. Первомайская, д. 12	Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А
		Новокуркинское шоссе	Дмитровское шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Киевское шоссе
		Запад (до 10 км от МКАД)	Север (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Юго-Запад (до 10 км от МКАД)
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	20,42%	14,23%	0,00%	0,35%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	193 239	271 912	211 892	219 045
10	Субъект региона	Московская область	г. Москва	Московская область	г. Москва	г. Москва
	Корректировка на субъект региона (%)		-3,85%	0,00%	-3,85%	-3,85%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		185 806	271 912	203 742	210 620
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов (%)	-	17,65%	0,00%	0,00%	17,65%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 596	271 912	203 742	247 788
12	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	7,53%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		218 596	271 912	219 078	247 788
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	1 031,00	712,00	2 473,30	1 026,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-9,74%	-15,56%	5,66%	-9,82%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	197 301	229 603	231 467	223 454
14	Этаж расположения	1	1	1, 2	1	1
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	2,56%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	197 301	235 490	231 467	223 454
15	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	197 301	235 490	231 467	223 454
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	197 301	235 490	231 467	223 454
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	197 301	235 490	231 467	223 454
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	197 301	235 490	231 467	223 454
17	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		197 301	235 490	231 467	223 454
18	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		197 301	235 490	231 467	223 454
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	197 301	235 490	231 467	223 454

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	71,98%	52,68%	27,44%	42,08%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,39	1,90	3,64	2,38
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	14,93%	20,39%	39,15%	25,53%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					225 142
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						225 142
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						410 209 000
Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.						63 406 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода без учета обременения долгосрочным договором аренды (с учетом НДС), руб.						**410 209 000**
Величина обременения долгосрочный договором аренды (с учетом НДС), руб.[127]						243 784 000
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода с учетом обременения долгосрочным договором аренды (с учетом НДС), руб.						**653 993 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[127] Расчет корректировки на величину обременения долгосрочным договором аренды приведен в разделе 8.3.3. Отчета (см. Таблица 8.32).

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

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

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

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

Таким образом, в соответствии с условиями Задания на оценку, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[128].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)[129], поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды в период с 01.01.2025 по 31.12.2025 г. составляет 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

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

[129] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4.7 и в Таблица 5.13 раздела 5.4.8 Отчета, а также разделе 8.2 Отчета (справочно)

Начиная с 5 года с даты подписания акта приема-передачи размер фиксированной ставки может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на уровень инфляции (ИПЦ), но не более чем на 4% от действующего размера фиксированной ставки.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды составляет 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализы рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- На основании данных аналитиков NF Group[130] максимальные ставки аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов. Ставки аренды торговых галерей составляли 0 - 180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 216 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов). Ставки аренды для якорных арендаторов составили 0 - 50 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов);
- На основании данных аналитиков COPE.XP[131] в III кв. 2024 г. средняя ставка аренды для помещений торгового назначения в ключевых торговых центрах г. Москвы составляет 80 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для ключевых торговых центров, для топовых торговых центров – 195 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (96 000 и 234 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов соответственно).
- Согласно данным "ПФК"[132], цена продажи торговых помещений в Красногорском районе варьируется от 53 900 руб./кв. м до 390 400 руб./кв. м с учетом НДС. Цена аренды на данный вид помещений составляет 4 000 - 72 500 руб./кв. м/год с учетом НДС (3 333 - 60 417 руб./кв. м/год без учета НДС). Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 28 900 руб./кв. м/год с НДС (24 083 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,4 до 44,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12,0 до 36,8 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 улучшениям. (Таблица 5.13).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды на уровне 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует рыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

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

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч.

[130] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

[131] https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024

[132] https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/?ysclid=m7yg0xfi9k553515226

порядок расторжения договора аренды[133], соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (верхняя граница), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на действующего договора аренды.

В соответствии с условия долгосрочного договора аренды арендная плата состоит из двух частей: фиксированной и переменной (плата с оборота). По данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки, Арендатором получена лицензия, позволяющая осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, также не было заключено никаких дополнительных соглашений о снижение ставки, поэтому величина фиксированной арендной платы принята на уровне 4 680 000 руб. в мес. согласно Уведомлению № б/н от 27.11.2024 г.

Таким образом величина арендной платы на первый прогнозный период составила **56 861 615,34 руб./год**[134]**.** По состоянию на дату оценки Заказчиком предоставлена информация о величине товарооборота за период с 01.09.2023 г. - 31.08.2024 г. Согласно условиям договора аренды ежемесячный размер платы с оборота исчисляется как положительная разница между суммой равной 6% от товарооборота и фиксированной ставкой за тот же месяц. Фактическая величина переменной арендной ставки меньше фиксированной платы, поэтому в рамках настоящего Отчета величина переменной арендной платы не учитывалась.

Величина переменной арендной ставки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Расчет величины переменной арендной ставки (% с товарооборота)

Период	Товоарооборот, руб.	% с товарооборота	Величина переменной арендной ставки (% с товарооборота), руб.	Разница между переменной и фиксированной арендной ставкой, руб.
01.09.2023 - 31.09.2023	49 332 507,80	6%	2 959 950,47	-1 720 049,53
01.10.2023 - 31.10.2023	54 675 956,28	6%	3 280 557,38	-1 399 442,62
01.11.2023 - 31.11.2023	54 825 189,31	6%	3 289 511,36	-1 390 488,64
01.12.2023 - 31.12.2023	65 827 007,43	6%	3 949 620,45	-730 379,55
01.01.2024 - 31.01.2024	54 763 434,39	6%	3 285 806,06	-1 214 193,94
01.02.2024 - 29.02.2024	-	6%	-	-4 500 000,00
01.03.2024 - 31.03.2024	61 333 004,28	6%	3 679 980,26	-820 019,74
01.04.2024 - 30.04.2024	54 886 235,76	6%	3 293 174,15	-1 206 825,85
01.05.2024 - 31.05.2024	56 453 223,41	6%	3 387 193,40	-1 112 806,60
01.06.2024 - 30.06.2024	-	6%	-	-4 500 000,00
01.07.2024 - 31.07.2024	48 031 264,04	6%	2 881 875,84	-1 618 124,16
01.08.2024 - 31.08.2024	46 356 724,19	6%	2 781 403,45	-1 718 596,55

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки также заключен Договору №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г. сроком на 3 года. В соответствии с условиями договора часть земельного участка площадью 4 231,00 кв. м сдана в субаренду для размещения автоматизированного парковочного оборудования и систем видеонаблюдения для контроля периметра парковочного пространства.

В рамках настоящего Отчета величина арендной платы части земельного участка принималась на основании действующего договора субаренды в размере **60 000,00 руб./год без НДС.**

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

[134] 56 861 615,34 руб./год = 4 680 000 (арендная плата в месяц на 2025 г.) * 12 мес./365 дней * 251 день (до даты 1-й индексации) + 4 680 000 (арендная плата) *(1+4%)* 12 мес./365 дней * 114 дней (кол-во дней до конца прогнозного периода).

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 оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%. Учитывая тот факт, что объект сдан по долгосрочному договору аренды, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной в 0%.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[135]. 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"[136] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет Арендатор, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

- налог на имущество;
- 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.

В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2015 г. в Московской области расчет налога на имущества торговых центров (комплексов) общей площадью от 1 000 кв. м и помещений

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

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

в них, производится от кадастровой, а не балансовой стоимости объекта. В 2023 г. и в последующих годах налог на имущество в Московской области составляет 2,0% от кадастровой стоимости[137].

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 638 584 руб./год.**

Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога с 01.01.2024 г., %	Величина налога на имущество, руб./год
131 929 214	2,0	131 929 214 руб. × 2,0% = **2 638 584**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как СК ГАЙДЕ, АльфаСтрахование, ГУТА-Страхование, находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

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

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,05% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **230 799 руб./год**.

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

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

Таблица 8.4. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	454 280 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	439 137 333
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	446 708 667

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[137] Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d17f0127a100d9b46bd8280cd4e2a5bcbe00/

Арендная плата за земельный участок

Величина арендной платы на оцениваемый земельный участок определялась согласно Договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. и рассчитывалась в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.06.1996 г. №23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области"[138], по формуле:

Ап = Аб х Кд х Пкд х Км х S, где

Ап — арендная плата;

Аб — базовый размер арендной платы;

Кд — коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд — повышающий коэффициента;

Км — коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S — площадь арендуемого земельного участка.

Таким образом, величина земельного налога на оцениваемый земельный участок на дату оценки представлена в таблице далее.

Таблица 8.5. Расчет арендной платы за пользование земельным участком

№ п/п	Наименование показателя	Показатель	Источник
1	Формула расчета арендной платы за земельный участок	Ап = Аб х Кд х Пкд х S	Уведомление Администрации городского округа Красногорск №1.2.5/657 от 08.02.2024 г.
2	Аб - базовый размер арендной платы	3,07	Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2025 год (https://mosreg.ru/download/document/1311522)
3	Кд - коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке	4,20	Закон Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ (с изменениями и дополнениями) "О регулировании земельных отношений в Московской области" https://docs.cntd.ru/document/5809927#8PA0LT
4	Пкд - повышающий коэффициент	1,00	Решение Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 26.12.2019 г. № 280/23 "Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области" https://docs.cntd.ru/document/545293117?ysclid=m7xcezmdqd433390479
5	Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования	10,00	
6	S - площадь арендуемого земельного участка, кв. м	4 231,00	Договор аренды земельного участка №467 от 24.12.2015; Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 18.08.2021 г.
7	**Арендная плата за земельный участок, руб./год**	**545 545,14**	**= 3,07 х 4,20 х 1,00 х 10,00 х 4 231**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[138] https://base.garant.ru/28921000/?ysclid=m7iur6v2k572104130

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

SFF= i /((1+i)^n -1), где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки, 03.03.2025 г. — 14,9900%[139]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[140]).

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

$$РФ = SFF \times FV(З_с),$$

где:

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

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

где:

$PV(З_с)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС[141];

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[142]);

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2045 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

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

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

[141] См. п. 7.3.8.2 Отчета.

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

Таблица 8.6. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	6,74%	4,75%	4,18%
Прогнозный период	0,78	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,05	1,05	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**
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	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2043**	**2044**	**2045**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,22
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2571**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.7. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров	руб./кв. м без НДС	100 000	116 667	https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac
Себестоимость строительства коммерческих зданий	руб./кв. м без НДС		95 833	https://secrets.tinkoff.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки среднее значение)	руб./кв. м с НДС	100 000	106 250	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		**103 125**	
Общая площадь	кв. м		1 822,0	
Стоимость строительства объекта	**руб., без НДС**		**187 893 750**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.8. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	21.03.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	14,9900%
Площадь объекта оценки, кв. м	1 822,0
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	187 893 750
Доля СМР в стоимости строительства, %	82,5%[143]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	155 012 344
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[144]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3[105]
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[145]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	23 251 852
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2571
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	52 481 696
Фактор фонда возмещения	0,0098
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**512 906**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице, представленной далее (см. Таблица 8.10).

[143] 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

[144] 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%.

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

8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды на 15 лет), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения – 10,45%.

Таблица 8.9. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиелт	9,00%	11,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
NF Group	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024
Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.	5,30%	13,10%	9,20%	Эксперты-оценщики
Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.	9,40%	10,20%	9,80%	Респонденты-активные участники рынка
Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.	7,60%	14,30%	10,90%	эксперты-сотрудники банковских структур
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДN°34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.	9,80%	10,60%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРДN°34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, 2024 г.
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025
Среднее значение	**8,76%**	**12,15%**	**10,45%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Таблица 8.10. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1 822,00
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 822,00
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	31 208
4	Величина переменной арендной ставки (% с товарооборота)	руб./кв. м/год без НДС	0
5	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	56 921 615
5.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	56 861 615
5.2.	ПВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	0
5.3.	ПВД от субаренды земельного участка	руб./год без НДС	60 000
6	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0,0%
7	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	56 921 615
7.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	56 861 615
7.2.	ДВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	0
7.3.	ДВД от субаренды земельного участка	руб./год без НДС	60 000
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	454 280 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	439 137 333
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	446 708 667
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2023 г.)	руб./год	(2 638 584)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(230 799)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(512 906)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(545 545)
15	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 927 835)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	52 993 780
17	Коэффициент капитализации	%	10,45%
18	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**507 118 000**
18.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	52 838 000
19	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**608 541 600**
19.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. с НДС	63 406 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

608 541 600 (Шестьсот восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча шестьсот) руб.

8.3. Определение величины обременения долгосрочным договором аренды

Корректировка на обременение долгосрочным договоров аренды применяется, если действующая арендная ставка по договору аренды не соответствует среднерыночному значению (приближена к верхней границе рыночного диапазона, либо к нижней границе рыночного диапазона, либо не попадает в рыночный диапазон, при этом долгосрочный договор аренды невозможно расторгнуть в одностороннем порядке без существенных санкций).

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов[146], 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;
- (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[147], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

Средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды составляет 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализы рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- На основании данных аналитиков NF Group[148] максимальные ставки аренды для помещений торгового назначения в торговых центрах г. Москва достигали 180 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов. Ставки аренды торговых галерей составляли 0 - 180 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 216 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов). Ставки аренды для якорных арендаторов составили 0 - 50 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (0 – 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов);
- На основании данных аналитиков CORE.XP[149] в III кв. 2024 г. средняя ставка аренды для помещений торгового назначения в ключевых торговых центрах г. Москвы составляет 80 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов для ключевых торговых центров, для топовых торговых центров – 195 000 руб./кв. м/год без учета НДС и эксплуатационных расходов (96 000 и 234 000 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных расходов соответственно).
- Согласно данным "ПФК"[150], цена продажи торговых помещений в Красногорском районе варьируется от 53 900 руб./кв. м до 390 400 руб./кв. м с учетом НДС. Цена аренды на данный вид помещений составляет 4 000 - 72 500 руб./кв. м/год с учетом НДС (3 333 - 60 417 руб./кв. м/год без учета НДС). Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической

[146] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4.7 и в Таблица 5.13 раздела 5.4.8 Отчета, а также разделе 8.2 Отчета (справочно).

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

[148] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

[149] https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024

[150] https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/obzory/?ysclid=m7yg0xfi9k553515226

зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 28 900 руб./кв. м/год с НДС (24 083 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.

- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,4 до 44,1 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 12,0 до 36,8 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 улучшениям. (Таблица 5.13).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды на уровне 30 823 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует рыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

В рамках сравнительного подхода подобраны объекты-аналоги – действующие арендные бизнесы с арендными ставками от 15,4 до 20,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (т.е. приближенные к нижней границе рыночного диапазона, либо соответствующие среднему значению рыночного диапазона).

Таким образом, у оцениваемого объекта существует положительное обременение долгосрочным договором аренды, которое рассчитывается по формуле:

$$К_{обр} = С_{дда} - С_{рын.\ ст.},$$

где:

$К_{обр}$ – корректировка на обременение долгосрочным договором аренды, руб.;

$С_{дда}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного с учетом действующего долгосрочного договора аренды, руб.;

$С_{рын.\ ст.}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного на основании среднерыночной арендной ставки, руб.

Таким образом, алгоритм расчета выгладит следующим образом:

Этап 1. Определение стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного с учетом действующего долгосрочного договора аренды.

Этап 2. Определение стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного на основании среднерыночной арендной ставки.

Этап 3. Определение величины корректировки на обременение долгосрочным договором аренды.

8.3.1. Этап 1. Определение стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного с учетом действующего долгосрочного договора аренды

Определение стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного с учетом действующего долгосрочного договора аренды приведено в разделе 8.2.6 Отчета (см. Таблица 8.10).

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

608 541 600 (Шестьсот восемь миллионов пятьсот сорок одна тысяча шестьсот) руб.

8.3.2. Этап 2. Определение стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного на основании среднерыночной арендной ставки

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта недвижимости в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[151].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемое имущество будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торгового помещения.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка[152], к которому принадлежат объекты недвижимого имущества, за март 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

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

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости Московской области. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС, эксплуатационных и коммунальных расходов.

В процессе реализации расчета арендной ставки были выделены элементы сравнения, аналогичные элементам сравнения в рамках сравнительного подхода (Таблица 7.1).

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлены предложения по аренде нежилых помещений в локации объекта оценки (см. Таблица 5.13).

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

[152] Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.yandex.ru, www.domclick.ru и др.

Для определения справедливой арендной ставки оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами. Выбранные объекты аналоги представлены ниже по тексту Отчета (см. Таблица 8.11).

Расположение оцениваемого объекта и соответствующих объектов-аналогов представлено на рисунке ниже по тексту Отчета (см. Рисунок 8.1).

Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и объекта оценки, стали местоположение, площадь, этаж расположения, наличие (отсутствие) отдельного входа и состояние (уровень) отделки.

Таблица 8.11. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещения

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м	Нежилое здание торгового назначения на цокольном, 1-м и 2-м этаже, общая площадь 1 968,3 кв. м. Величина ставки аренды 2 952 450 руб./мес с НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения на 1-м этаже, общая площадь 1 509,3 кв. м. Величина ставки аренды 3 500 000 руб./мес с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения на 1-м этаже, общая площадь 400,0 кв. м. Величина ставки аренды 1 080 000 руб./мес с НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения на 1-м этаже, общая площадь 616 кв. м. Величина ставки аренды 1 500 000 руб./мес с НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных платежей
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, д. 66Б	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., д. 8	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, ш. Путилковское, 117	Московская обл., Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 5
		Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
		Новокуркинское шоссе	Ленинградское шоссе	Пятницкое шоссе	Путилковское шоссе	Волоколамское шоссе
9	Удаленность от метро	Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенная)	1-я линия	1-я линия[153]	1-я линия

[153] Исполнителем была принята 1-я линия, т.к. ТЦ находится на выезде на МКАД и имеется высокий автомобильный трафик

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	1 968,30	1 509,30[154]	400,00	616,00
12	Этаж расположения	1 этаж	цокольный этаж, 1 этаж, 2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
13	Площадь помещений, расположенных в подвале и цоколе, кв. м	0,00	266,40	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	13,53%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 822,00	783,60	1 509,30	400,00	616,00
16	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	39,81%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	918,30	0,00	0,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	46,65%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
22	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
23	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
24	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
25	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
26	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц	-	2 952 450	3 500 000	1 080 000	1 500 000

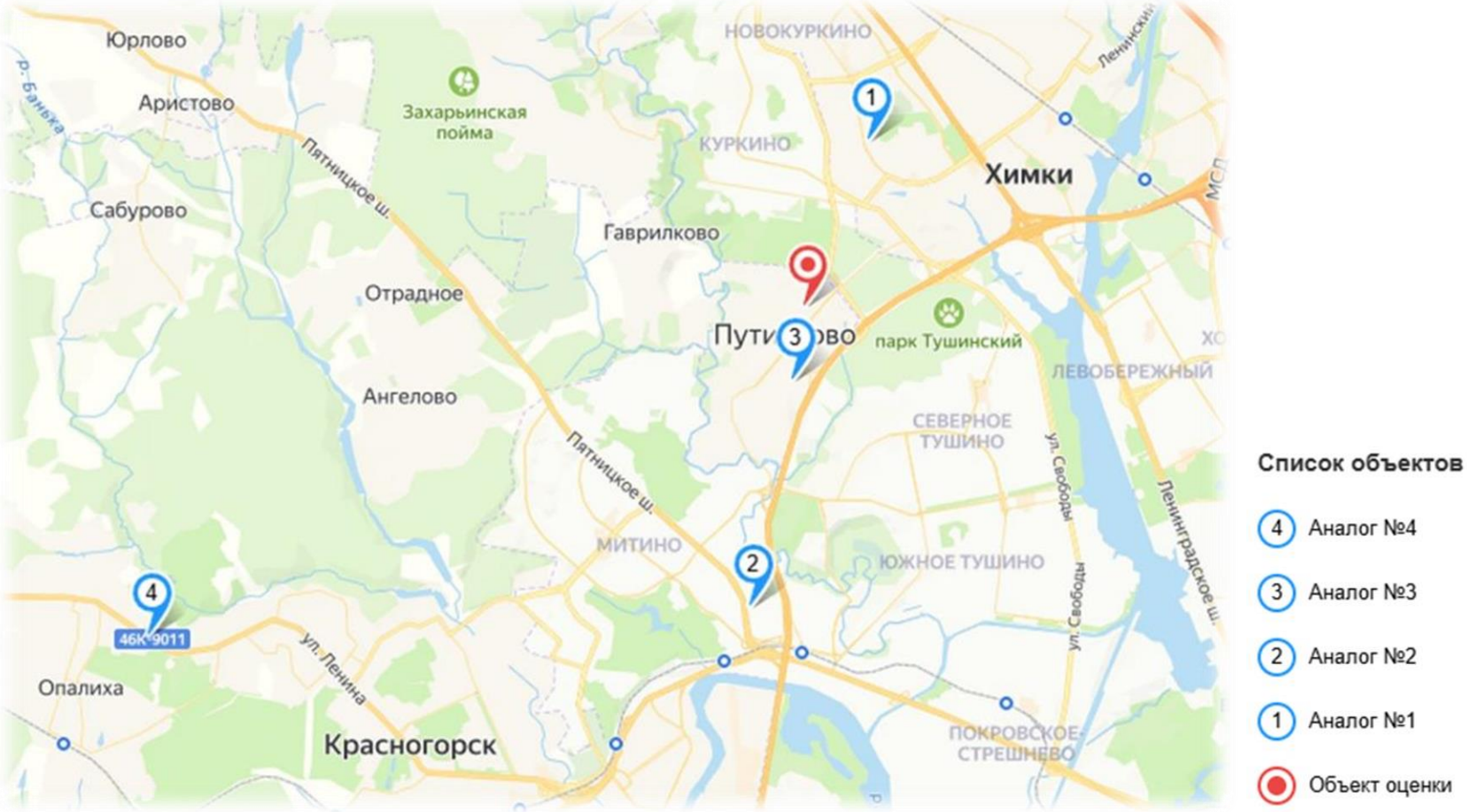
[154] Информация была уточнена в результате телефонных переговоров с представителем собственника

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
27	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	18 000	27 827	32 400	29 221
28	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	23 190	27 000	24 351
29	Коммунальные расходы (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
30	Эксплуатационные расходы фактические (без учета НДС), руб. кв. м/год	-	Не включены	Не включены	3 396[155]	Не включены
31	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/год	-	15 000	23 190	23 604	24 351
32	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/3941757984979192976/, +7 984 555-33-65	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5203054433261655849/, 8-915-370-91-74	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/308337799/, +7 916 880-51-74, +7 916 284-87-73	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_616_m_4787887016?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA, +7 980 220-48-11

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

[155] Расчет значения эксплуатационных расходов представлен в таблице далее (см. Таблица 8.28)

Рисунок 8.1. Местоположение объекта и объектов-аналогов на карте Московской области



Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.12. Элементы сравнения, по которым не имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
Нежилые помещения торгового назначения
• тип объекта; • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.13. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Нежилые помещения торгового назначения		
• Эксплуатационные расходы; • Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристика месторасположение объекта; • Субъект региона; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие отдельного входа	• Корректировка на эксплуатационные расходы; • Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики местоположения объекта; • Корректировка на субъект региона; • Корректировка на линию домов; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на наличие отдельного входа	Таблица 8.29

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Сборника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г., Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А., АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых

рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г., Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г. и аналитического портала StatRielt. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.14. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для торговых помещений

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.	-4,00%	-6,00%	-5,00%
2	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda	-3,00%	-6,00%	-4,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (по мнению оценщиков)	-4,20%	-11,80%	-8,00%
4	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (по мнению сотрудников банка)	-4,30%	-13,50%	-8,90%
5	АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-9,20%	-9,80%	-9,50%
6	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г.	-8,15%	-15,26%	-11,87%
	Среднее значение	**-5,48%**	**-10,39%**	**-7,88%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг в размере **-7,88%**.

Корректировка на местоположение

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

Таблица 8.15. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Административные округа / Территориальные зоны	Направление	Среднее значение цены предложения, руб./кв. м	Значение корректировки, %
1	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Запад (до 10 км от МКАД)	28 900	
2	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, д. 66Б	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	25 300	14,23%
3	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., д. 8	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	25 300	14,23%
4	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, ш. Путилковское, 117	Запад (до 10 км от МКАД)	28 900	0,00%
5	Московская обл., Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 5	Запад (до 10 км от МКАД)	28 900	0,00%

Источник: Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2024 года, ООО "Профессиональное Финансовое Консультирование" (https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf); анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.16. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, д. 66Б	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., д. 8	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, ш. Путилковское, 117	Московская обл., Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 5
	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
	Новокуркинское шоссе	Ленинградское шоссе	Пятницкое шоссе	Путилковское шоссе	Волоколамское шоссе
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		**14,23%**	**14,23%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на субъект региона

Цена предложения недвижимости зависит от субъекта региона, в котором он находится. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

В рамках данного Отчета корректировка на субъект была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого представлены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.

Таблица 8.17. Корректировка на статус населенного пункта для земельного участка

Местоположение	Коэффициент	Величина корректировки
Московская область	1	0,00%
Москва	1,04	-3,85%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.

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

Таблица 8.18. Расчет корректировки на статус населенного пункта для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
Корректировка на субъект региона объекта (%)		**0,00%**	**-3,85%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет 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 СтатРиелт[156]. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.19. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий с земельным участком (аренда)	0,70	0,86	0,79
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)			**26,58%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия)			**-21,00%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 1 линия (внутриквартально))			**16,28%[157]**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия (внутриквартально), объект-аналог - 1 линия)			**-14,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3678-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

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

Таблица 8.20. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенная)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	**-**	**16,28%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.2.3.

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

Таблица 8.21. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	1 822,00	1 968,30	1 509,30	400,00	616,00
Корректировка, %	**-**	**1,40%**	**-3,33%**	**-23,88%**	**-17,73%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение по этажам

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.2.3.

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

[156] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3678-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

[157] 16,28% = 1 / 0,86 (верхнее значение коэффициента)- 1

Таблица 8.22. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в цоколе и подвале, %	0,00%	13,53%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	39,81%	100,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	46,65%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**-**	**5,61%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие отдельного входа

Коммерческая недвижимость, которая характеризуется наличием отдельного входа, имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже, по сравнению с помещением без отдельного входа.

Корректировка на наличие отдельного входа принята на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт". Расчет корректировки на наличие отдельного входа представлен в таблице ниже.

Таблица 8.23. Величина корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,11	1,31	1,21
Корректировка (объект оценки имеет отдельный вход), %			**21,00%**
Корректировка (у объекта оценки нет отдельного входа), %			**-17,36%**

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"

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

Таблица 8.24. Расчет корректировки на наличие отдельного входа при расчете арендной ставки

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**21,00%**	**21,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на эксплуатационные расходы

Операционные расходы принимались согласно данным из Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

Таблица 8.25. Операционные расходы для торговых помещений

Источник информации	Операционные расходы для торговых помещений класса В для г. Москвы, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Операционные расходы для торговых помещений класса В для Московской области, руб./кв. м/год (с учетом НДС)[158]
Операционные расходы	**9 659,00**	**8 307,00**
в том числе		
Эксплуатационные расходы	**6 318,00**	**5 433,00**

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

Таким образом, структура операционных расходов для торговых помещений Московской области представлена в таблице далее.

Таблица 8.26. Структура операционных расходов для торговых помещений Московской области

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

В таблице далее приведена структура операционных расходов.

Таблица 8.27. Структура операционных расходов

Операционные расходы	Торговые центры
Техническое обслуживание	21,00%
Уборка общих площадей	16,00%
Уборка прилегающей территории	13,00%
Охрана	10,00%
Коммунальные платежи	20,00%
Услуги ресепшен	0,00%
Налог на имущество, страхование, платежи за ЗУ, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бух. и юр. услуги	20,00%
ИТОГО	**100,00%**
Эксплуатационные расходы	60,00%
Коммунальные платежи	20,00%
Постоянные расходы	20,00%

Источник: Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №270, сентябрь 2017 г.; расчет АО "НЭО Центр"

[158] Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) расценки для класса "В" и "С" снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой, таким образом Исполнителем было принято решение использовать значение в 14% для расчета перехода значений операционных расходов для торговых помещений для г. Москвы к значениям операционных расходов для Московской области

Таблица 8.28. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа на помещение

№ п/п	Показатель	Величина для торговых помещения (класса В), руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Эксплуатационные расходы	3 395,63[159]
2	Коммунальные платежи	1 131,88
3	Постоянные расходы	2 874,00
	Итого	**7 401,50**

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"); расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов (за охрану, мелкий ремонт, содержание территории и вывоз мусор) принят на уровне среднего значения на уровне **3 395,63 руб./кв. м без НДС.**

Расчет ставки арендной платы

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

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

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

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 8.11), расчеты величины справедливой арендной ставки для оцениваемых помещений – в таблицах ниже (Таблица 8.29).

[159] 3 395,63 = 4 527,50 (см. Таблица 8.26) х 75%, где:

75% = 60% / (60% + 20%) (см. Таблица 8.27) - доля эксплуатационных расходов

Таблица 8.29. Расчет величины арендной ставки для нежилого помещения торгового назначения

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	23 190	23 604	24 351
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	23 190	23 604	24 351
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	23 190	23 604	24 351
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 000	23 190	23 604	24 351
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-7,88%	-7,88%	-7,88%	-7,88%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 818	21 363	21 745	22 432
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	13 818	21 363	21 745	22 432
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, д. 66Б	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое ш., д. 8	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково пгт, ш. Путилковское, 117	Московская обл., Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, 5
		Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Новокуркинское шоссе	Ленинградское шоссе	Пятницкое шоссе	Путилковское шоссе	Волоколамское шоссе
		Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	14,23%	14,23%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	15 784	24 402	21 745	22 432
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
	Корректировка на субъект региона (%)	-	0,00%	-3,85%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 784	23 464	21 745	22 432
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенная)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	16,28%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 354	23 464	21 745	22 432
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	1 968,30	1 509,30	400,00	616,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	1,40%	-3,33%	-23,88%	-17,73%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 611	22 682	16 551	18 454
12	Этаж расположения	1 этаж	цокольный этаж, 1 этаж, 2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	13,53%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	39,81%	100,00%	100,00%	100,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	46,65%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	5,61%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 655	22 682	16 551	18 454
13	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	21,00%	21,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 655	22 682	20 027	22 330
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 655	22 682	20 027	22 330
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 655	22 682	20 027	22 330
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 655	22 682	20 027	22 330
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	19 655	22 682	20 027	22 330
19	Сумма абсолютных величин корректировок	-	45,39%	29,29%	52,76%	46,61%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,20	3,41	1,90	2,15
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,81%	35,35%	19,62%	22,21%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						**21 392**

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

Определение арендуемой площади

Исходя из оценочного опыта, объемно-планировочного решения оцениваемого помещения, его функционального назначения, физических и конструктивных особенностей, Исполнитель пришел к выводу, что его целесообразно сдавать целиком. Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого здания равна его общей площади. Величина общей площади представлена в п. 3.1 настоящего Отчета.

Потенциальный валовый доход рассчитывается путем перемножения арендопригодной площади на потенциальную ставку аренды (методика приведена в Приложении 2 ("Основные методологические положения оценки") к данному Отчету). Расчет потенциального валового дохода приведен в таблице ниже по тексту Отчета.

Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Величина ДВД от объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Определение величины недозагрузки

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

На основании произведенного мониторинга рынка и консультаций с профессиональными участниками рынка было выявлено, что в среднем уровень недозагрузки для торговых помещений находится в диапазоне 4,90–9,00%. Исполнитель с учетом характеристик объекта недвижимого имущества принимает потери от недоиспользования площадей равными среднему значению 7,14%.

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%.

Таблица 8.30. Расчет уровня вакантности для торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Nikolliers	6,40%	https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
Knight Frank	6,40%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024
CORE.XP	4,90%	https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024
СтатРиелт	8,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
IBC Real Estate	8,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	9,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025
Commonwealth Partnership	7,30%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Среднее значение	**7,14%**	

Источник: анализ информации АО "НЭО Центр"

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[160]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[161] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении, может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки не учитывалась величина эксплуатационных расходов, т. к. данные расходы оплачиваются арендатором помещений отдельно.

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

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

Налог на имущество

Описание расчета величины налога на имущество приведено выше в разделе 8.2.3 Отчета.

Расходы на страхование

Описание расчета величины расходов на страхование приведено выше в разделе 8.2.3 Отчета.

Резерва на капитальный ремонт

Описание расчета величины расходов на резерв на капитальный ремонт приведено выше в разделе 8.2.3 Отчета.

Арендная плата за земельный участок

Описание расчета величины расходов на арендную плату за земельный участок приведено выше в разделе 8.2.3 Отчета.

Агентское вознаграждение

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей.

[160] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

[161] 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.

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.

Для вакантных помещений на дату оценки в рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы. В виду того, что в среднем договор аренды заключается на 3-7 лет[162], Исполнитель принял решение данные расходы распределить по годам (5 лет).

Расчет операционных расходов приведен в таблицах ниже по тексту Отчета.

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 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен ниже в таблице.

Определение коэффициента капитализации

Расчет величины коэффициента капитализации приведен выше в разделе 8.2.5 Отчета.

Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

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

Таблица 8.31. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1 822,00
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 822,00
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	21 392
4	Величина переменной арендной ставки (% с товарооборота)	руб./кв. м/год без НДС	0
5	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	38 976 224
5.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	38 976 224
5.2.	ПВД отпеременной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	0
6	Коэффициент недосбора арендной платы	%	7,14%
7	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	36 192 208
7.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	36 192 208
7.2.	ДВД отпеременной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	0
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	251 127 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	242 756 100
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	246 941 550
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2023 г.)	руб./год	(2 638 584)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(127 586)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(512 906)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-

[162] http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(545 545)
17	Агентское вознаграждение		(603 203)
18	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(4 427 826)
19	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	31 764 382
20	Коэффициент капитализации	%	10,45%
21	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**303 965 000**
21.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	52 838 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.3.3. Этап 3. Определение величины корректировки на обременение долгосрочным договором аренды

Определение величины обременения долгосрочный договором аренды приведено в таблице ниже.

Таблица 8.32. Расчет величины корректировки на обременение долгосрочным договором аренды

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Источник
1	Стоимости объекта оценки, определенная в рамках доходного с учетом действующего долгосрочного договора аренды	руб. без НДС	507 118 000	Таблица 8.10
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного на основании среднерыночной арендной ставки	руб. без НДС	303 965 000	Таблица 8.31
3	Разница между стоимостью в рамках доходного подхода по действующему договору аренду и рыночной арендной ставкой (корректировка на обременение долгосрочным договором аренды)	руб. без НДС	**203 153 000**	п. 1 – п. 2
4	**Разница между стоимостью в рамках доходного подхода по действующему договору аренду и рыночной арендной ставкой (корректировка на обременение долгосрочным договором аренды)**	**руб. с учетом НДС**	**243 784 000**	**п. 3 * (1+20%)**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Не соответствует в полной мере	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	1	Соответствует в полной мере	0	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным. Ставка по действующему договору аренды приближена к верхней границе рыночного диапазона
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует в полной мере	0	Ставка по действующему договору аренды приближена к верхней границе рыночного диапазона
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		2		8	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**20%**		**80%**	

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 оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору аренду одному арендатору до 2035 г., 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, — **20%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **80%**;

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

617 632 000 (Шестьсот семнадцать миллионов шестьсот тридцать две тысячи) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	653 993 000	0,2	130 799 000
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	608 541 600	0,8	486 833 000
3	**Справедливая стоимость помещения (с учетом НДС (20%)), в том числе:**			**617 632 000**
3.1.	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (20%))	63 406 000	1,0	63 406 000
3.2.	справедливая стоимость нежилого здания (с учетом НДС)			554 226 000
4	**Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе:**			**514 693 333**
4.1.	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))			52 838 000
4.2.	справедливая стоимость нежилого здания (без учета НДС)			461 855 333

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки

Т. А. Соломенникова

Партнер,
Департамент финансового консультирования и оценки

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН от 27.04.2021 г.;
- копия выписки из ЕГРН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г.;
- копия Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г.;
- копия Договора аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.;
- копия Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.20215 г. от 18.08.2021 г.
- копия Градостроительного плана земельного участка №RU50505000-MSK004481 от 28.08.2017 г.;
- копия долгосрочного договора аренды на нежилое здание №б/н от 04.12.2020 г.;
- копия дополнительного соглашения №1 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №б/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2021 г.;
- копия дополнительного соглашения №2 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №б/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2022 г.;
- копия договора №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.
- копия технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копия технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- копии справок розничного товарооборота;
- копия уведомления №1.2.5/657 от 08.02.2024 г. об изменении величины арендной платы за земельный участок;
- копия уведомления № б/н от 27.11.2024 г.;
- информацию консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.kf.expert.ru;
- www.nikoliers.ru;
- www.cmwp.ru;
- www.cepes-invest.com;
- www.ibcrealestate.ru;
- www.core-xp.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"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

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

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «16» декабря 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50024/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
АССОЦИАЦИЯ
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ «СМАО»

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

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

Дата выдачи: 28 декабря 2024 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка , д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

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.

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ А.Ф. Матвеева

Генеральный директор _____ А. П. Акулин

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31
+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2024 г. №2000/2

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 17 от 08.10.2021 г.
№20 от 03.10.2024 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС» В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1 « 19 » июня 20 24 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 « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», 73 № 672

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. г.Москва, Россия «17» декабря 2024 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50023/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50023/24** (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:**

Соломенникова Татьяна Алексеевна
Россия, Московская область, г Фрязино, пр-кт Мира, д. 18а, кв. 21
ИНН: 773461042724

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.

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:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

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 № 59195
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

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

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

Оценщика);

3) **За последние два года Оценщик подписал 220 (Двести двадцать) отчетов:**
   - 175 отчетов об оценке "Недвижимость";
   - 34 отчета об оценке "Земельный участок";
   - 11 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;**
8) **За 2018 – 2023 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.09.2024

Дата составления выписки 23.09.2024

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ВХ. от 26.05.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:11:0020408:16188
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1.
Площадь:	1822
Назначение:	Нежилое
Наименование:	"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2020
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	118946427.86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0020408:6802
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	подпись	Батина Е.В. инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

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

27 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:11:0020408:16188

Получатель выписки:	Батистик Олеся Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью БК "Райдекс", ИНН: 5406982269

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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:11:0020408:16188

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:11:0020408:16188-50/422/2021-10 14.04.2021 12:14:53
3	Документы-основания		3.1	Договор купли-продажи нежилого здания от 18.03.2021
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	14.04.2021 12:14:53	
		номер государственной регистрации:	50:11:0020408:16188-50/422/2021-12	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.04.2021 до полного погашения	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", ИНН: 7728142469	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" от 29.06.2020 № 104/20	
		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

Батина Е.В.

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-ТС-2566/20-23 от 21.03.2025 г.
для ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

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

27 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		50:11:0020408:16188	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	01.02.2021 18:44:11
		номер государственной регистрации:	50:11:0020408:16188-50/422/2021-7
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 15 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО "Торговый дом "Перекресток"", ИНН: 7728029110
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания от 04.12.2020
		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	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	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	подпись	инициалы, фамилия

Батина Е.В.

М.П.

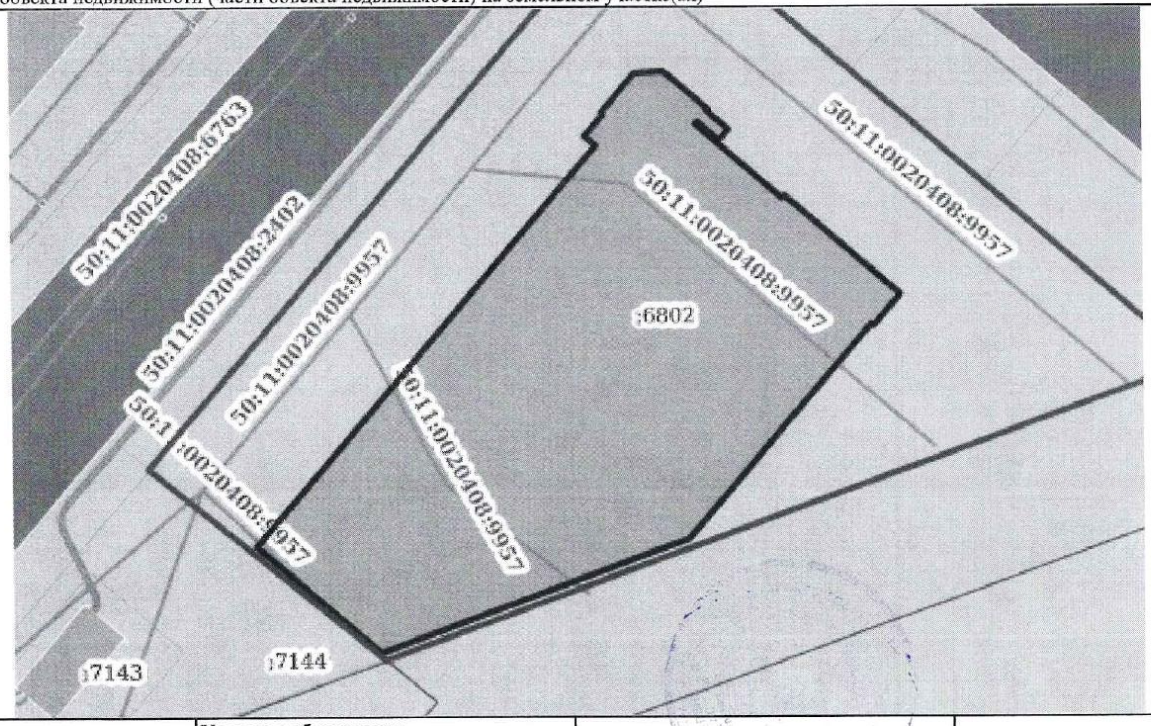
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

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

27 апреля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:11:0020408:16188

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



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет об оценке №ОКНИП-ТС-2566/20-23 от 21.03.2025 г.
для ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

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 25.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.02.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2021 № 99/2021/378012964			
Кадастровый номер:		**50:11:0020408:6802**	

Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково
Площадь:	4231 +/- 22кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	44750017.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:11:0020408:9957, 50:11:0020408:16188
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:11:0020408:23
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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2021 № 99/2021/378012964			
Кадастровый номер:		**50:11:0020408:6802**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
Сведения о кадастровом инженере:	Давыдчик Юрий Михайлович №50-11-479
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, 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 ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2021 № 99/2021/378012964			
Кадастровый номер:		**50:11:0020408:6802**	

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) 50:11:0020408:23. Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. 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:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2021 № 99/2021/378012964			
Кадастровый номер:		**50:11:0020408:6802**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
	3.1.1. дата государственной регистрации:		21.12.2017
	3.1.1. номер государственной регистрации:		50:11:0020408:6802-50/001/2017-3
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 26.02.2016 по 19.07.2055
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью БК "Райдекс", ИНН: 5406982269
	3.1.1. основание государственной регистрации:		'Договор аренды земельного участка' №467 от 24.12.2015; 'Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г.' от 10.11.2017
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

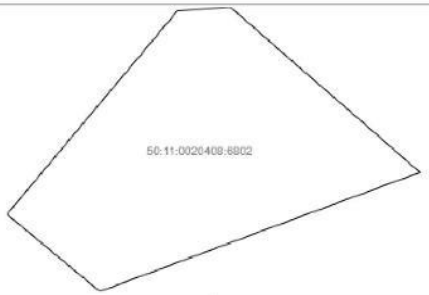
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2021 № 99/2021/378012964			
Кадастровый номер:		**50:11:0020408:6802**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2021 № 99/2021/378012964			
Кадастровый номер:		**50:11:0020408:6802**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 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	482092.82	2182215	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	482145.77	2182260.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	482146.87	2182274.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	482134.34	2182289.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	482122.71	2182302.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	482103.77	2182324.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	482072.72	2182239.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Градостроительный план земельного участка №

RU	5	0	5	0	5	0	0	0	–	M	S	K	0	0	4	4	8	1

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО "РИВАС МО"

от 04 августа 2017 г. № Р06542-17ВХ/ГПЗУ

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Красногорск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	*482092.82*	*2182215.00*
2	*482072.72*	*2182239.69*
3	*482103.77*	*2182324.84*
4	*482122.71*	*2182302.66*
5	*482134.34*	*2182289.04*
6	*482146.87*	*2182274.38*
7	*482145.77*	*2182260.27*

Кадастровый номер земельного участка ***50:11:0020408:6802***

Площадь земельного участка ***4231 кв. м***

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

В соответствии с утвержденным проектом планировки территории

Координаты проектом планировки территории не установлены

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

RU50505000	MSK004481	Лист 1 из 11

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории утвержден постановлением Администрации сельского поселения Отрадненское Красногорского муниципального района Московской области от 27.04.2012 г. № 117/4 "Об утверждении проекта планировки территории земельных участков общей площадью 40,385 га, расположенных вблизи деревни Путилково Красногорского муниципального района Московской области под размещение жилого микрорайона".

Проект межевания территории утвержден постановлением Администрации сельского поселения Отрадненское Красногорского муниципального района Московской области от 26.08.2014 г. № 336/8 "Об утверждении проекта межевания территории земельных участков площадью 17,88 га и общей площадью 40,385 га, расположенных вблизи деревни Путилково Красногорского района Московской области".

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

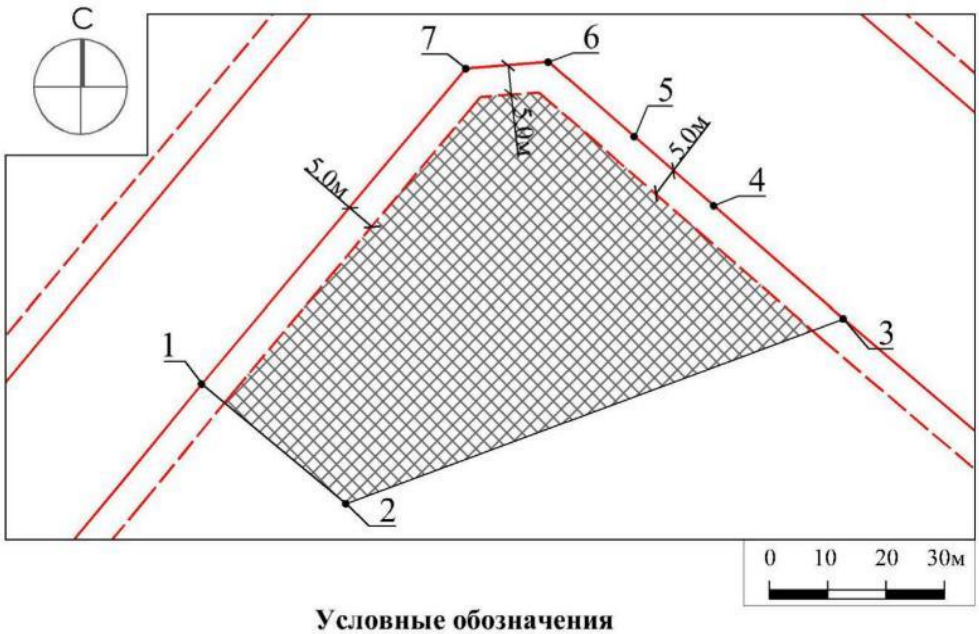
М.П. _____ / ***Апполинарова Е. В.*** /
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 28.08.2017
(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00f90c03290c00ad88e71165772b34d11f
Владелец: Апполинарова Елена Викторовна
Действителен с: 02.08.2017 по 02.11.2018

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

	границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
	граница земельного участка
1	номер поворотной точки границ земельного участка
	красные линии*
	линии отступа от красных линий*
5.0 м	минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 24 28 b3
Владелец: Гаврилов Дмитрий Михайлович
Действителен с: 13.07.2017 по 28.06.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 24 28 9d
Владелец: Брусенцева Светлана Николаевна
Действителен с: 13.07.2017 по 28.06.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 24 28 be
Владелец: Шевченко Марина Вадимовна
Действителен с: 13.07.2017 по 28.06.2018

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата				
Нач. отдела	Гаврилов Д.М.			Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково			
Зам. нач. отд.	Брусенцева С.Н.						
Глав. специал.	Шевченко М.В.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						1	3
				Чертеж градостроительного плана	ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАБОТ "МОСОБЛГЕОТРЕСТ"		

RU50505000	MSK004481	Лист 3 из 11

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 4231 кв. м.

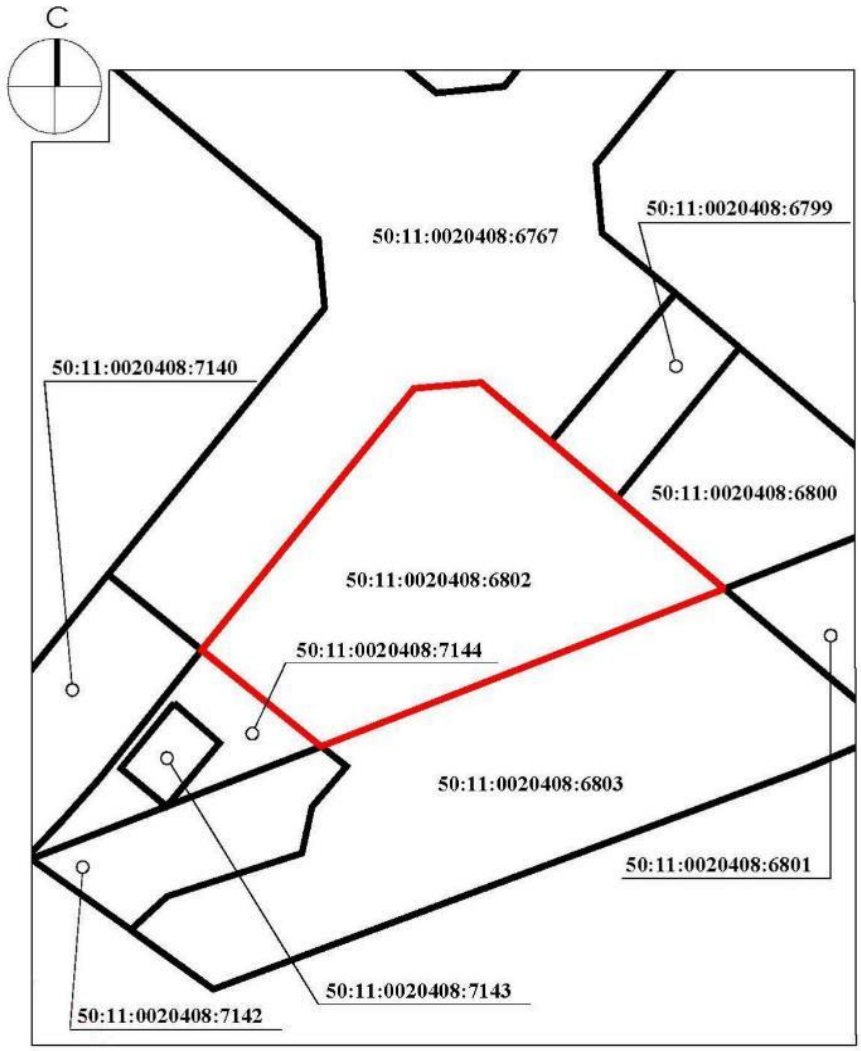
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в августе 2017 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения должна располагаться в границах земельного участка, согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных постановлением Правительства Московской области от 30.12.2016 г. № 1022/47.
8. Парковочные места предусмотреть в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 (ред. от 03.07.2016) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016 г.).
10. Проектирование выполняется в соответствии с требованием СП 2.1.4.2625-10.

Выведено в М 1:1000.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково			
Нач. отдела	Гаврилов Д.М.						
Зам. нач. отд.	Брусенцева С.Н.						
Глав. специал.	Шевченко М.В.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						2	3
				Чертеж градостроительного плана	ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАБОТ "МОСОБЛГЕОТРЕСТ"		

RU50505000	MSK004481	Лист 4 из 11

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)



Условные обозначения

границы рассматриваемого участка

границы смежных участков

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково			
Нач. отдела	Гаврилов Д.М.						
Зам. нач. отд.	Брусенцева С.Н.						
Глав. специал.	Шевченко М.В.			Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						3	3
				Ситуационный план	ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАБОТ "МОСОБЛГЕОТРЕСТ"		

RU50505000	MSK004481	Лист 5 из 11

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки не утверждены.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки не утверждены.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

для размещения общественных зданий и сооружений, спортивных объектов, пожарных проездов, открытых автостоянок с подземными парковками;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

не установлены;

вспомогательные виды использования земельного участка:

виды разрешенного использования, необходимые для обслуживания пользователей объекта (или "объектов") с основными видами разрешенного использования, инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, $м^2$ или га					
-	-	-	-	-	-	-	-

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ ***Не имеется*** (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) ***Не имеется*** (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер ***Не имеется***

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ ***Информация отсутствует*** (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) ***Информация отсутствует*** (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре ***Информация отсутствует*** от ***Информация отсутствует*** (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок находится в пределах приаэродромной территории аэродрома Шереметьево. Согласовать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[1]*

Земельный участок находится в границах района аэродрома Москва (Шереметьево).

Согласовать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[2]

Земельный участок полностью расположен в зоне планируемого размещения линий рельсового скоростного пассажирского транспорта "Мякинино – Москва – Химки – Шереметьево".[3]*

Земельные участки, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных, работ по использованию лесов и иных видов работ подлежат проведению государственной историко-культурной экспертизы путем археологических натурных исследований.[4]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Приаэродромная территория аэродрома Шереметьево	-	-	-
Граница района аэродрома Москва (Шереметьево)	-	-	-
Зона планируемого размещения линий рельсового скоростного пассажирского транспорта "Мякинино – Москва – Химки – Шереметьево"	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Красногорск, 50:11:0020408

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информацию о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30 декабря 2014 года № 191/2014-ОЗ "О благоустройстве в Московской области" (с изменениями на 23 марта 2017 года)

11. Информация о красных линиях:

В соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным постановлением Администрации сельского поселения Отрадненское Красногорского муниципального района Московской области от 27.04.2012 г.№ 117/4

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

[1] - Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016 г.).
[2] - Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016 г.); Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. № 138 (ред. от 14.02.2017 г. № 182) "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
[3] - Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденная постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 г. № 230/8.
[4] - Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (ред. от 07.03.2017 г.) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
** - Приведено в информационных целях, подлежит учету при проектировании.*

Московская область,
Одинцовский район, р. п. Новоивановское

Сведения о технических условиях № 3776 от «07» июня 2017 г.
на газоснабжение объекта капитального строительства (Торговый центр), располагаемого на земельных участках с кадастровыми номерами 50:11:0020408:6802, 50:11:0020408:6796 по адресу: Московская область, Красногорский р-н, с.п. Отрадненское, д. Путилково

1. Предельная свободная мощность существующих сетей.
Ориентировочным источником газоснабжения указанного земельного участка может являться газопровод от КГ г. Москвы. Предельная свободная мощность в точке подключения составляет 15 куб.м/час.

2. Максимальная нагрузка: 15 куб.м/час.

3. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 2 года с даты заключения Договора о подключении.

4. Размер платы за подключение (технологическое присоединение):
Определяется в соответствии с Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 30.12.2016 № 249-р.

5. Срок действия данных сведений.
В течение 6 месяцев.

Начальник отдела подготовки
договоров и предоставления услуг
УТПиПУ ГУП МО «Мособлгаз» М.Ю. Андрюшина

РОССИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ВОДОКАНАЛ
г.Красногорск, ул. Ленина, д. 62.
тел. (495) 562-00-63,
факс.(495) 563-09-11

Портал Администрации городского округа Красногорск

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

НА ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СЕТЯМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Номер ТУ	**01-08/** 1335
Дата выдачи ТУ	12 **.07.2017 года**
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения	Не позднее 2019 года
Заявитель	
Наименование	ООО «Ривас МО»
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	РО3765-17ВХ/ГПЗУ от 30.05.2017 года
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0020408:6802
Адрес земельного участка	Городской округ Красногорск, д. Путилково
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование	ОАО «ВОДОКАНАЛ»
ИНН	5024022700
Адрес	Г. Красногорск, ул. Ленина, д. 62
Технические параметры в точке присоединения	
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, колодца и т.п.)	г/о Красногорск, Путилковское шоссе. Расстояние до точки подключения 180 пог.м
Расчетный расход воды, $м^3$/сут.	-
Расчетный напор воды, м вод. ст.	25
Диаметр существующего водопровода, мм	Д-300 мм
Расчетный расход воды на противопожарные нужды,л/с.	10
Прочие условия присоединения	1. В колодце запроектировать и установить запорное устройство. При необходимости получить разрешение у

	владельца земли, по которой будет проложена сеть водопровода. 2. Заказчик обязан разработать в составе проектной документации и согласовать с метрологической службой ОАО «ВОДОКАНАЛ» (8-495-564-62-90) проект узлов учета расхода отпускаемой воды. 3. Проект прокладки сетей водопровода, точку, трассу и диаметр трубопровода с учетом наружного пожаротушения согласовать с ОАО «ВОДОКАНАЛ» в установленном порядке. 4. Все земляные работы производить на основании ордера на производство земляных работ в присутствии представителей ОАО «ВОДОКАНАЛ», вызванных за 48 часов по телефону 8-495-562-02-08. При выполнении врезки без вызова представителей Водоканала, врезка будет считаться незаконной. 5. До начала подачи воды на объект, Заказчик обязан заключить с ОАО «ВОДОКАНАЛ» договор на отпуск питьевой воды (оказание услуг водоснабжения). ОАО «ВОДОКАНАЛ» передает на подпись Заказчику оформленный со своей стороны акт разграничения балансовой или эксплуатационной ответственности сетей водопровода. 6. Исполнительную документацию построенного объекта выполнить на бумажном и цифровом носителях и предоставить 1 экземпляр в ОАО «ВОДОКАНАЛ»
Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение	отсутствуют

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Приложение 1. План местности с указанием размещения земельного участка (подключаемых зданий), расположения водопроводных сетей с точкой присоединения.

Руководитель РСО _____ /П.М.Шейкин/

Исполнитель Производственно-технический отдел
Тел. 8-495-562-30-33

Документ создан в электронной форме. № 146-01Исх-4484 от 17.08.2017. Исполнитель:Голощапов С.А.
Страница 3 из 9. Страница создана: 16.08.2017 20:00

Правительство Московской области

РОССИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ВОДОКАНАЛ
г.Красногорск, ул. Ленина, д. 62.
тел. (495) 562-00-63,
факс.(495) 563-09-11

Портал Администрации городского округа Красногорск

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
НА ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СЕТЯМ ВОДООТВЕДЕНИЯ

Номер ТУ	**01-08/** 1335
Дата выдачи ТУ	12 **.07.2017 года**
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения	Не позднее 2019 года
Заявитель	
Наименование	ООО «Ривас МО»
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	РО3765-17ВХ/ГПЗУ от 30.05.2017 года
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:000408:6802
Адрес земельного участка	Городской округ Красногорск, д. Путилково
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование РСО	ОАО «ВОДОКАНАЛ»
ИНН	5024022700
Адрес РСО	Г. Красногорск, ул. Ленина, д. 62
Технические параметры в точке присоединения	
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, колодца, КНС и т.п.)	г/о Красногорск, канализационная сеть, проходящая по Путилковскому шоссе. Расстояние до точки подключения 180 пог.м
Расчетный объём сточных вод, $м^3$/сут.	-
Тип сети (самотечный, напорный)	самотечная
Материал трубопровода (чугун, керамика, полиэтилен, сталь)	полиэтилен
Диаметр существующего трубопровода, мм	300 мм
Прочие условия присоединения	1. В колодце подключения выполнить типовое перепадное устройство. Проект прокладки сетей канализации, трассу, точку подключения и диаметры согласовать с ОАО «ВОДОКАНАЛ» в установленном порядке. При

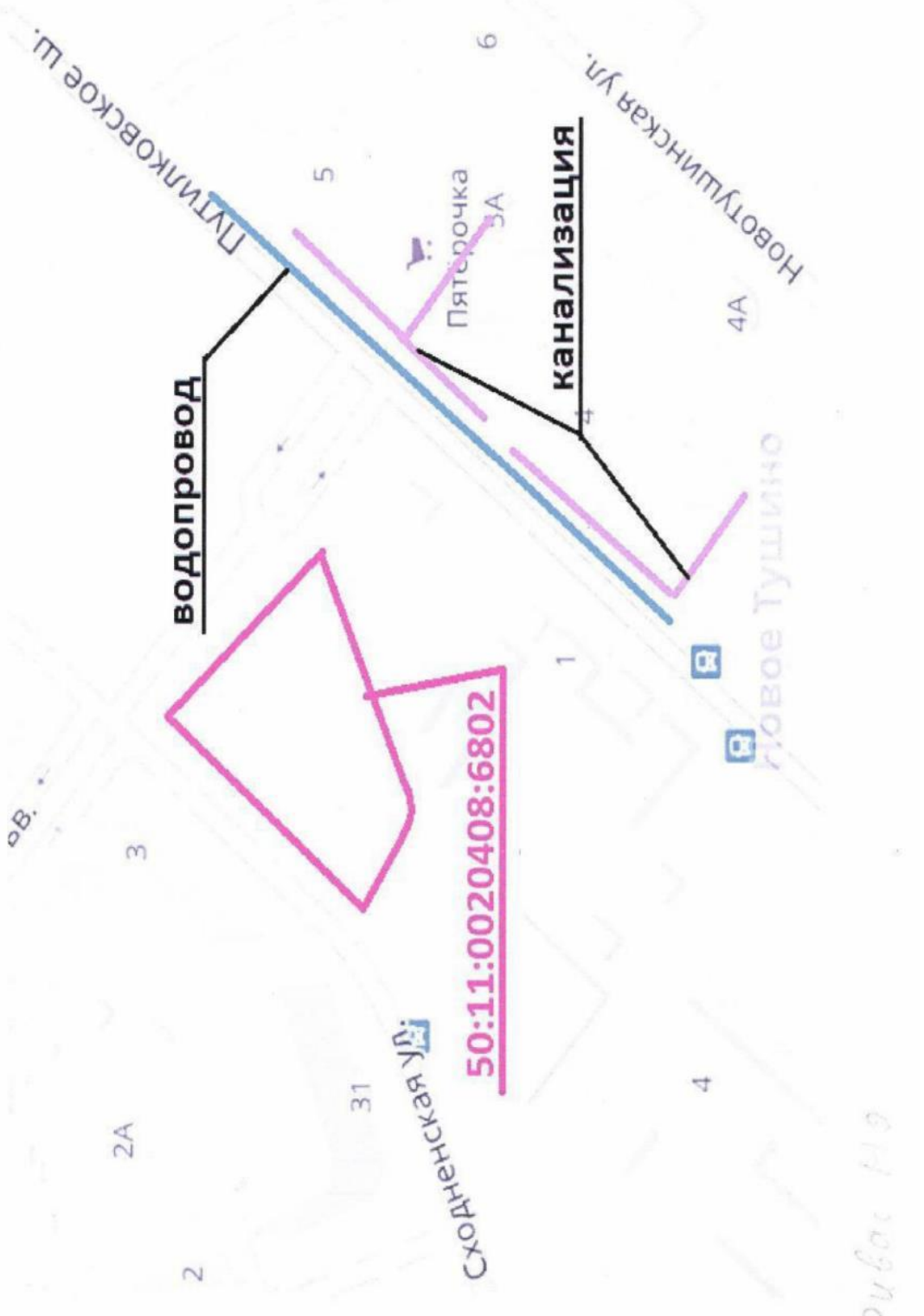
	необходимости, получить разрешение у владельцев земли, по которой будет проложена сеть канализации. 2. Учет сбрасываемых стоков будет осуществляться по приборам учета, установленным на водопроводном вводе в проектируемый объект. 3. Заказчик должен запроектировать на своей территории контрольный канализационный колодец, обеспечивающий возможность для ОАО «ВОДОКАНАЛ», отбирать пробы сточных вод, поступающих только от объектов Заказчика в любое время суток. 4. До начала водоотведения от объекта, Заказчик обязан заключить с ОАО «ВОДОКАНАЛ» договор на прием стоков (оказание услуг водоотведения). ОАО «ВОДОКАНАЛ» передает на подпись Заказчику оформленный со своей стороны акт разграничения балансовой или эксплуатационной ответственности сетей канализации. 5. Нормативно чистые воды в канализацию не принимаются, оно должны направляться в сеть дождевой канализации. 6. Исполнительную документацию построенного объекта выполнить на бумажном и цифровом носителях и предоставить 1 экземпляр в ОАО «ВОДОКАНАЛ»
Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение	отсутствуют

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Приложение 1. План местности с указанием размещения земельного участка (подключаемых зданий), расположения канализационных сетей с точкой присоединения.

Руководитель РСО _____ /П.М.Шейкин/

Исполнитель Производственно-технический отдел
Тел. 8-495-562-30-33


Дубниковское ш.
Новотушинская ул.
водопровод
канализация
Пятёрочка
50:11:0020408:6802
Сходненская ул.
Новое Тушино
5
6
5А
4А
4
1
3
2А
31
2
4

Сведения о технических условиях № Р06542ТУ от 07.08.2017
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:11:0020408:6802
расположенном: Красногорский р-н

Предельная свободная мощность существующих сетей.

Вблизи участка расположена ПС-837 «Куркино», принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 1.255 МВА.

2. Максимальная нагрузка: 1.255 МВА.

3. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

3.1. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

3.1.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

3.1.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

3.2 в иных случаях:

3.2.1 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет

https://yadi.sk/i/HygTMBa23G4pXS

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Публичное акционерное общество
КРАСНОГОРСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ
Жуковского ул., д. 9, Красногорск, 143402
тел.: +7 (495) 562-02-96
e-mail: kr_teplo@list.ru
ОГРН 1025002864457
ИНН/КПП 5024047494/502401001
10.07.17 Исх № 2160/02

Начальнику управления ЖКХ и благоустройства городского округа Красногорск

Р.А. Погодину

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на присоединение к сетям системы теплоснабжения

Номер ТУ	129
Дата выдачи ТУ	10.07.2017
Срок действия ТУ	10.07.2020
Срок подключения	
Заявитель	
Наименование	ООО Ривас МО
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	Р03765-17ВХ/ГПЗУ, 30.05.17
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0020408:6802
Адрес земельного участка	Красногорский р-н
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование	ООО "Термотрон"
ИНН	5024159342
Адрес	143441, Московская область, Красногорский район, деревня Путилково, улица Сходненская, дом 4
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, неподвижной опоры, ЦТП и т.п.)	Котельная ООО "Термотрон"
Диаметр подающего трубопровода на отопление и вентиляции, мм	325
Диаметр обратного трубопровода на отопление и вентиляцию, мм	325
Располагаемый напор, м вод.ст.	н/д

Полный напор в обратном трубопроводе, м вод.ст.	н/д
Расчетный температурный график на отопление и вентиляцию, °С	110/70
Расчетная нагрузка на отопление и вентиляцию, Гкал/ч	≤2,0
Прочие условия присоединения	
Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение	

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Генеральный директор Д.В. Левин

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 467

г. Красногорск «24» 12 **2015г.**

Арендодатель: **Администрация Красногорского муниципального района Московской области** (свидетельство серия 50 № 000831369 от 26.08.2002г. о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано Инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство серия 50 № 008204166 о постановке на учет 28 октября 1992 года юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации выдано в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение):Россия, Московская область, г. Красногорск, ул.Ленина, д.4), от имени Муниципального образования «Красногорский муниципальный район», в лице Соболева Игоря Ивановича – начальника управления земельно – имущественных отношений администрации Красногорского муниципального района, гражданина Российской Федерации, пол муж., 09 ноября 1965 года рождения, паспорт 46 11 158597, выдан ТП в гор. Красногорске ОУФМС России по Московской области в Красногорском районе 11 декабря 2010 года, действующего на основании доверенности от 29.10.2015 года, зарегистрированной в реестре за № 16-8870, удостоверенной Ильиной Галиной Геннадьевной, нотариусом Красногорского нотариального округа Московской области, с одной стороны, и

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО»**, находящееся по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д.4 (Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 50 № 013533956 выдано 26.03.2014 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, ИНН 5024058111, КПП 502401001; Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 003895086 выдано 15 апреля 2003 года в Инспекции МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1035004461953), в лице генерального директора Дмитриевской Елены Васильевны, гражданина Российской Федерации, пол жен. (паспорт серия 4612 № 905977 выдан 05.10.2012 ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Щелково, код подразделения 500-185, место рождения: Кировская область, Оричевский р-н, пос. Оричи, 23.09.1976 года рождения, зарегистрирована по адресу: Московская область, Щелковский район, дер. Медвежьи Озера, улица Юбилейная, дом 11, кв. 156), действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), площадью 4231+/-22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, категория земель – «земли населенных пунктов», в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору (приложение № 2) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково.

1.2. Земельный участок предоставлен для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенный вид использования): комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается до 19 июля 2055 года.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с момента регистрации настоящего Договора в администрации Красногорского муниципального района Московской области.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. По соглашению сторон условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим до его заключения.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 1 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится по следующим реквизитам:
Банк получателя: 40101810600000010102 Отделение 1 Москва г. Москва 705, БИК 044583001.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района), ИНН 5024002077, КПП 502401001, КБК 912 111 05013 10 0000 120, ОКТМО 46623407.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме для юридических лиц ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты регистрации настоящего Договора в администрации Красногорского муниципального района.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального

устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по настоящему Договору, который является документом, подтверждающим факт приема-передачи недвижимого имущества.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. В случаях, указанных в п.3.5. настоящего Договора, своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, а также передавать иным лицам в залог арендные права на земельный Участок, с предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок от Арендодателя по договору.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю копию документа, подтверждающего оплату.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по его требованию, для целей контроля выполнения Арендатором п.4.4.2. настоящего Договора.

4.4.7. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.8. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю его копию.

4.4.9. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.12. В течении 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.13. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с момента нарушения Арендатором п.3.3. настоящего договора.

5.3. В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2. настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор

уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением п.3.5. настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по требованию Сторон на основании решения суда, в порядке, установленном гражданским законодательством, а также по инициативе Арендодателя в случаях нарушения Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.1.1., 4.4.4., 4.4.9. настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Арендатор не допускает ухудшение экологической обстановки на Участке и прилегающей территории, необходимой для обеспечения эксплуатации Участка в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.3. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Настоящий договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра у Арендодателя, один экземпляр у Арендатора, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

Все приложения являются неотъемлемой частью Договора
Приложение № 1 – расчет арендной платы.
Приложение № 2 – кадастровый паспорт земельного участка.

Приложение № 3 – постановление администрации Красногорского муниципального района Московской области от 01.12.2015 № 2287/12.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация Красногорского муниципального района
Местонахождение: 143404, Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д.4
Расчетный счет: 40101810600000010102 в Отделение 1 Москва г. Москва 705, БИК 044583001, ОКТМО 46623407, КБК 912 111 05013 10 0000 120.
Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077/КПП 502401001.
Телефон: 8(495)562-72-30.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО»
143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское ш., д. 4.
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001 ОГРН 1035004461953
Р/с 40702810940020004350 в Среднерусском банке ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000225 БИК 044525225.
Тел. 8 (495) 660-06-44.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «РИВАС МО»

_____ **Е.В. Дмитриевская**

От Арендодателя

_____ **И.И. Соболев**

Приложение № 1
к Договору №467 от «24» 12 2015г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Размер арендной платы определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.06.96 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», по формуле:

Апл = Аб х Кд х Пкд х Км х S, где

Апл – арендная плата;
Аб – базовый размер арендной платы, руб./кв.м – 2,74;
Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке: 4,2;
Пкд – повышающий коэффициент – 1;
Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования – 10;
S – площадь, арендуемого земельного участка –4231 кв.м.

2. Расчет арендной платы:

Апл = 2,74 х 4,2 х 1 х 10 х 4231 = 486 903,48 руб. в год.

Размер годовой арендной платы за Земельный участок составляет 486903 (четыреста восемьдесят шесть тысяч девятьсот три) рубля 48 коп.

Расчет арендной платы произведен в соответствии с методикой расчета арендной платы на момент подписания сторонами настоящего договора аренды.

Изменение расчета арендной платы будет произведено в соответствии с п.3.5. настоящего договора аренды.

Арендная плата за Земельный участок вносится ежеквартально на следующий бюджетный счет: 40101810600000010102 в Отделение 1 Москва г. Москва 705, БИК 044583001, ОКТМО 46623407, КБК 912 111 05013 10 0000 120.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077/КПП 502401001.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «РИВАС МО»

_____ **Е.В. Дмитриевская**

От Арендодателя

_____ **И.И. Соболев**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1270199

1	Кадастровый номер:	50:11:0020408:6802	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408				
5	Предыдущие номера: 50:11:0020408:23		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.07.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации					
12	Площадь: 4231+/-22 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 52300110.27 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:11:0020408:6766, 50:11:0020408:6779, 50:11:0020408:6782, 50:11:0020408:6792, 50:11:0020408:6801, 50:11:0020408:6808, 50:11:0020408:6771, 50:11:0020408:6778, 50:11:0020408:6786, 50:11:0020408:6787, 50:11:0020408:6788, 50:11:0020408:6804, 50:11:0020408:6775, 50:11:0020408:6783, 50:11:0020408:6785, 50:11:0020408:6790, 50:11:0020408:6805, 50:11:0020408:6807, 50:11:0020408:6774, 50:11:0020408:6789, 50:11:0020408:6793, 50:11:0020408:6795, 50:11:0020408:6796, 50:11:0020408:6806, 50:11:0020408:6773, 50:11:0020408:6770, 50:11:0020408:6791, 50:11:0020408:6799, 50:11:0020408:6781, 50:11:0020408:6800, 50:11:0020408:6776, 50:11:0020408:6784, 50:11:0020408:6794, 50:11:0020408:6797, 50:11:0020408:6767, 50:11:0020408:6777, 50:11:0020408:6780, 50:11:0020408:6798, 50:11:0020408:6803, 50:11:0020408:6809, 50:11:0020408:6772, 50:11:0020408:6769, 50:11:0020408:6768				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:11:0020408:23				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 09.07.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Давыдчик Юрий Михайлович, 50-11-479, 24.06.2015, Плотн					

Начальник Одинцовского отдела		Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" июля 2015 г. № МО-15/3В-1270199

1	Кадастровый номер: 50:11:0020408:6802	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:700				

Начальник Одинцовского отдела		Е. В. Трунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

АДМИНИСТРАЦИЯ

КРАСНОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.12.2015 № 2287/12

О заключении договоров аренды земельных участков с ООО «РИВАС МО» в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:23

Рассмотрев обращение ООО «РИВАС МО», схему раздела земельного участка ООО «РИВАС МО», постановление администрации Красногорского муниципального района Московской области от 30.03.2015 №430/3 «Об изменении адреса земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:23, общей площадью 220000 кв.м, расположенного в Московской области, Красногорском районе, вблизи д. Путилково», кадастровые паспорта земельных участков, учитывая то, что земельный участок площадью 220000 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:23, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково, находящийся в аренде у ООО «РИВАС МО» на основании Договора аренды земельного участка №12108-Z от 28.06.2006г., зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 19 июля 2006 года, номер регистрации 50-50-98/015/2006-210, разделили на 44 (сорок четыре) земельных участка:

площадью 7429+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6766, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 37858+/-68 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6767, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

018596

площадью 346+/-6 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6768, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 128+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6769, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 7934+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6770, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 87+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6771, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 7681+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6772, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 110+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6773, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4985+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6774, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 52+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6775, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 26908+/-57 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6776, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 7636+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6777
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 113+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6778
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9357+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6779
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 133+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6780
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 118+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6781
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 266+/-5 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6782
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 720+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6783
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4256+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6784
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9053+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6785
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 6300+/-27 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6786, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 1446+/-13 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6787, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 625+/-8 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6788, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 3910+/-21 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6789, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 1122+/-11 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6790, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 937+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6791, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 8236+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6792, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 138+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6793, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4034+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6794, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 6720+/-28 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6795, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9097+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6796, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4082+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6797, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 858+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6798, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6799, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 1591+/-14 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6800, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 2120+/-16 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6801, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4231+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 5036+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6803, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 2974+/-19 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6804, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 30+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6805, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 5822+/-26 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6806, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 1836+/-15 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6807, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 13477+/-40 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6808, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9500+/-34 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6809, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,

в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190- ФЗ, Федеральным законом Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Московской области от 07.06.1996 №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», руководствуясь Уставом муниципального образования «Красногорский муниципальный район»,

п о с т а н о в л я ю:

1. Расторгнуть договор аренды земельного участка №12108-Z от 28.06.2006г., заключенный с ООО «РИВАС МО».

2. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участк площадью 7429+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6766 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, н срок до 19 июля 2055 года.

3. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участк площадью 37858+/-68 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6767 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, н срок до 19 июля 2055 года.

4. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участк площадью 346+/-6 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6768 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, н срок до 19 июля 2055 года.

5. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участк площадью 128+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6769 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорски муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, н срок до 19 июля 2055 года.

6. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участк площадью 7934+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:677 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци расположенный по адресу: Московская область, Красногорски муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, н срок до 19 июля 2055 года.

7. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ площадью 87+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6771, категор земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци расположенный по адресу: Московская область, Красногорск муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, срок до 19 июля 2055 года.

8. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ площадью 7681+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:677 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование

/участк
8:6766
зание -
реации
орски
ово, н

/участк
8:6767
зание -
реации
орски
ово, н

/участк
8:6768
зание -
реации
орски
ово, н

/участк
8:6769
зание -
реации
орски
ово, н

/участк
8:6770
зание -
реации
орски
ово, н

участк
гегори
ание -
реаци
орски
ово, н

участк
8:6772
вание -

комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

9. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 110+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6773, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

10. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4985+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6774, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

11. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 52+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6775, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

12. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 26908+/-57 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6776, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

13. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7636+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6777, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

14. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 113+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6778, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский

муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на
срок до 19 июля 2055 года.

15. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка
площадью 9357+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6779,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на
срок до 19 июля 2055 года.

16. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка
площадью 133+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6780,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, н
срок до 19 июля 2055 года.

17. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участк
площадью 118+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:678
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорски
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, н
срок до 19 июля 2055 года.

18. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 266+/-5 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:678
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорск
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

19. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 720+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:67
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использовани
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреац
расположенный по адресу: Московская область, Красногорск
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

20. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного учас
площадью 4256+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:67
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использовани
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреац
расположенный по адресу: Московская область, Красногорск
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

21. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9053+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6785, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

22. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 6300+/-27 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6786, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

23. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1446+/-13 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6787, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

24. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 625+/-8 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6788, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

25. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 3910+/-21 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6789, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

26. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1122+/-11 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6790, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

27. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 937+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6791, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –

комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорск
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

28. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 8236+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорски
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

29. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 138+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорски
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

30. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 4034+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорски
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

31. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 6720+/-28 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорски
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

32. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 9097+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорски
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,
срок до 19 июля 2055 года.

33. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участ
площадью 4082+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреаци
расположенный по адресу: Московская область, Красногорски

муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

34. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 858+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6798, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

35. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6799, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

36. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1591+/-14 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6800, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

37. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 2120+/-16 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6801, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

38. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4231+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

39. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 5036+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6803, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

40. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 2974+/-19 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6804, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

41. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 30+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6805, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

42. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 5822+/-26 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6806, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

43. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1836+/-15 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6807, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

44. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 13477+/-40 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6808, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

45. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9500+/-34 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6809, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

46. Управлению земельно-имущественных отношений:

46.1. Подготовить соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № №12108-Z от 28.06.2006г., заключенного с ООО «РИВАС МО».

46.2. Подготовить для заключения с ООО «РИВАС МО» договоры аренды земельных участков, указанные в п. 2 - 45 настоящего постановления.

47. ООО «РИВАС МО»:

47.1. Зарегистрировать соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № №12108-Z от 28.06.2006г., указанное в п.46.1. настоящего постановления, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

47.2. Зарегистрировать договоры аренды земельных участков, указанные в п.46.2. настоящего постановления, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в течение месяца с момента подписания и регистрации договора аренды в администрации Красногорского муниципального района Московской области.

Временно исполняющий полномочия
Главы Красногорского муниципального района
Московской области М.В. Сапунов

Верно
Ведущий инспектор общего отдела
административного управления Ю.Г. Никифорова

Исполнитель В.В. Долгушкин

Разослано: в дело-2, прокуратура, Белоусовой, Долгушкину, Квиквинии, ООО «РИВАС МО».

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области
Номер регистрационного округа 50
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Арендодатель
Прошито, пронумеровано на
18 (восемнадцать) листах
И.И. Соболев
Подпись
Арендатор
Подпись

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Ленина, д. 4, г. Красногорск,
Московская обл., 143404

Тел.: (495) 562-72-30, (495) 564-74-16, факс: (495) 564-72-36
E-mail: krasrn@mosreg.ru

12.03.2020 № 12.5/2708

на № _____ от _____

ООО БК «Райдекс»

ул. Коммунистическая, д. 40, офис 701,
г. Новосибирск, Новосибирская область,
630007

Уведомление

Администрация городского округа Красногорск, уведомляет Вас о том, что размер арендной платы с 01.01.2020 года по договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 определяется в соответствии со статьей 14 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96 – ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» по формуле:

Апл = Аб х Кд х Пкд х Км х S, где

Апл – арендная плата, руб.;

Аб – базовый размер арендной платы, руб./кв. м с 01.01.2020 года (Закон Московской области №220/2019-ОЗ от 05 ноября 2019 года) – 2,84;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке (Закон Московской области № 23/96-ОЗ от 07.06.1996 года «О регулировании земельных отношений в Московской области») – 4,2;

Пкд – корректирующий коэффициент (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области № 280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 1,0;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области № 280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 10;

S – площадь, арендуемого земельного участка, кв. м – 4 231.

116793

Расчет арендной платы с 01.01.2020г.:

Апл = 2,84 руб/кв.м х 4,2 х 1,0 х 10 х 4 231 кв.м = 504 673,68 руб. в год.

Размер годовой арендной платы с 01.01.2020 за Земельный участок составляет 504 673 (Пятьсот четыре тысячи шестьсот семьдесят три) руб. 68 коп.

Арендная плата вносится равными долями путем ее перечисления на счет Арендодателя – ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

За нарушение срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

Банковские реквизиты для внесения арендной платы:

Расчетный счет: 40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000.

Получатель: УФК по МО (Администрация городского округа Красногорск)

ИНН 5024002077/КПП 502401001

КБК 912 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 46744000.

Настоящее уведомление является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015.

Начальник управления земельных отношений Е.Г. Татарчук

Исп. Киселев К.С.
8(495)562-65-66

СОГЛАШЕНИЕ
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г.

г. Красногорск «10» ноября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО» (ОГРН 1035004461953), именуемое в дальнейшем **«Сторона-1»**, в лице Генерального директора Духовного Геннадия Лазаревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО БК «Райдекс» (ОГРН 1175476112240), именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице Аксиненко Марии Викторовны, действующей на основании доверенности серии 54 АА № 2479214, выданной Ободец Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска 06.11.2017г., номер в реестре нотариуса № 1-5796, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. «Сторона-1» уступает, а «Сторона-2» приобретает в полном объеме права и обязанности, принадлежащие «Стороне-1» в соответствии с Договором аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. (далее – «Договор аренды»), в отношении земельного участка площадью 4231+/-22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м., кадастровый номер 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, заключенным между ООО «РИВАС МО» и Администрацией Красногорского муниципального района Московской области (далее – «земельный участок»), местоположение земельного участка: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково.

Договор аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем сделана запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50-50/041-50/041/002/2016-588/1 от 26.02.2016 г.

1.2. Права и обязанности по Договору аренды передаются «Стороной-1» «Стороне-2» в полном объеме, существующем на момент подписания настоящего Соглашения.

1.3. «Сторона-1» подтверждает и гарантирует, что является единственным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды на момент подписания настоящего Соглашения, её права и обязанности по Договору аренды действительны, никому не переданы, не обещаны и принадлежат «Стороне-1» в полном объеме, передача прав и обязанностей не нарушает законных прав и интересов иных лиц и не противоречит никаким обязательствам «Стороны-1». Все права и обязанности по Договору аренды исполнялись «Стороной-1» надлежащим образом, какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды отсутствуют. «Сторона-1» гарантирует, что у «Стороны-1» отсутствует задолженность по уплате арендной платы и иным платежам, предусмотренным Договором аренды.

2. Порядок исполнения Соглашения

2.1. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

2.2. Права и обязанности по Договору аренды переходят от «Стороны-1» к «Стороне-2» с момента государственной регистрации настоящего Соглашения и перехода права аренды к «Стороне-2». «Сторона-1» передает «Стороне-2» все необходимые документы (п. 3.1.1. настоящего Соглашения).

ГК ПИК ГК ПИК ГК ПИК

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Сторона-1» обязана:

3.1.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты «Стороной-2» стоимости уступаемых прав «Стороне-1» в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, передать «Стороне-2» по Акту приема-передачи все документы (Приложение №2), подтверждающие права последней на земельный участок.

3.1.2. В срок до 31.12.2017г. «Сторона-1» обязуется оформить на «Сторону-2» Технические условия, выдаваемые соответствующими сетевыми компаниями на подключение к инженерным сетям:

- Электрическая мощность – не менее 400 кВт;
- Теплоснабжения не менее 1 Гкал/ч;
- Холодное водоснабжение не менее 12 м^3 /сут . и канализации в количестве не менее 12 м ^{3} /сут.,

в точках подключения, расположенных вблизи земельного участка. При этом «Сторона-1» гарантирует, что сетевые организации (поставщик мощностей) предоставят указанные в настоящем пункте мощности без дополнительных затрат для «Стороны-2». Данные мощности входят в стоимость уступки по настоящему договору.

«Сторона-2» обязуется предоставить по требованию «Стороны-1» соответствующий пакет документов для оформления Технических условий, в том числе, доверенность, либо обеспечить явку законного представителя.

При этом «Сторона-2» не производит никаких дополнительных доплат по настоящему соглашению. В стоимость переуступки прав на земельный участок входит вся передаваемая документация и совершение действий, указанных в настоящем пункте.

3.1.3. Помимо передачи, указанных в пункте 3.1.1. настоящего Соглашения документов, сообщить «Стороне-2» все имеющиеся у нее иные сведения, имеющие значение для осуществления прав и обязанностей арендатора по Договору аренды.

3.1.4. При изменении реквизитов, указанных в пункте 10 настоящего Соглашения, письменно в двухдневный срок уведомить «Сторону-2» об изменении реквизитов счетов для перечисления платы за передачу прав и обязанностей по Договору аренды.

3.1.5. С момента подписания настоящего Соглашения и до момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка не совершать каких-либо сделок по распоряжению в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Соглашения.

3.1.6. «Сторона-1» имеет право требовать досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке настоящего Соглашения при неисполнении или ненадлежащем исполнении «Стороной-2» обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

3.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты «Стороной-2» стоимости уступаемых прав «Стороне-1» передать «Стороне-2» по акту приема-передачи (Приложение №1) Земельный участок и подать в согласованное сторонами время документы на государственную регистрацию перехода прав по указанному договору аренды.

3.1.8. «Сторона-1» обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней после осуществления государственной регистрации настоящего Соглашения направить уведомление о переуступке прав и обязанностей в администрацию Красногорского муниципального района Московской области.

3.1.9. «Сторона-1» гарантирует «Стороне-2» что в соответствии с проектом планировки утвержденным постановлением Администрации сельского поселения Отрадненское Красногорского муниципального района Московской области №117/4 от 27.04.2012 г на земельном участке возможно строительство многофункционального комплекса с подземной автостоянкой этажностью не выше 4.

3.2. «Сторона-2» обязана:

3.2.1. Произвести расчеты в порядке, установленном пунктом 4 настоящего Соглашения.

3.2.2. Принять по акту-приема передачи все документы (Приложение №2), предусмотренные пунктом 3.1.1 настоящего Соглашения.

3.2.3. Осуществлять расчет и оплату арендной платы в сроки, установленные Договором аренды.

3.2.4. «Сторона-2» имеет право осуществлять в полном объеме права и обязанности арендатора по Договору аренды после государственной регистрации перехода прав и обязанностей по настоящему Соглашению в Едином государственном реестре недвижимости.

3.2.5. Государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивает «Сторона-2».

3.2. «Сторона-2» обязуется принять по акту приема-передачи (Приложение №1) Земельный участок.

3.3. Стороны обязуются в течение 7 (Семи) дней, с момента подписания настоящего Соглашения и оплаты «Стороной-2» Цены договора в соответствии с п. 4.2. Соглашения, подать документы на государственную регистрацию настоящего Соглашения и перехода права аренды на земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего Соглашения.

3.4. Стороны гарантируют полноту и достоверность передаваемых им в соответствии с настоящим Соглашением документов и иной информации.

3.5. Стороны имеют иные права и иные обязанности, установленные настоящим Соглашением и действующим законодательством Российской Федерации.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Все расчеты производятся в рублях.

4.2. Стороны договорились, что стоимость уступаемых «Стороной-1» «Стороне-2» прав и обязанностей, являющихся предметом настоящего Соглашения (Цена договора) составляет **52 000 000 (Пятьдесят два миллиона) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%) и оплачивается в следующем порядке:

4.2.1. В течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Соглашения «Сторона-2» обязуется перечислить на расчетный счет «Стороны-1», указанный в настоящем Соглашении, сумму в размере **5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%).

4.2.2. В срок до 11 декабря 2017 г обязуется перечислить на расчетный счет «Стороны-1», указанный в настоящем Соглашении, сумму в размере **46 800 000 (Сорок шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%).

4.3. Днем оплаты считается день поступления денежных средств от «Стороны-2» на расчетный счет «Стороны-1».

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки «Стороной-2» обязательств, предусмотренных п. 4.2. настоящего Соглашения «Сторона-1» вправе начислить пени в размере 0,2% от Цены договора за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае просрочки на 3 (Три) календарных дня исполнения или неисполнения «Стороной-2» обязательств, предусмотренных п. 4.2.2. настоящего Соглашения, Сторона-1 вправе удержать сумму, оплаченную «Стороной-2», согласно п. 4.2.1. настоящего Соглашения, в качестве штрафа.

5.4. В случае неисполнения «Стороной-1» условий настоящего Соглашения после выполнения «Стороной-2» условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Соглашения, а равно: отказ от подачи документов на регистрацию в регистрирующий орган и/или не предоставление документов, предусмотренных п. 3.1.3, отказ от оказания содействия при переоформлении документов на указанные мощности, предусмотренные п. 3.1.2, «Сторона-2» имеет право отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Соглашения, а «Сторона-1» обязана будет вернуть полученную сумму в соответствии с п. 4.2.

5.5. «Сторона-1» гарантирует «Стороне-2» что переуступка прав аренды по настоящему Соглашению осуществляется с учетом норм действующего законодательства, что

предварительное согласие собственника на переуступку прав по указанному договору аренды любому лицу без проведения торгов не требуется и обязуется, в случае признания данного соглашения не законным, с истребованием имущественных прав после регистрации Соглашения, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения требования от «Стороны-2» вернуть денежные средства, полученные в результате данной уступки прав от «Стороны-2».

5.6. В случае не предоставления «Стороной-1» информации, а равно как предоставления недостоверной информации относительно проекта планировки, утвержденного постановлением Администрации сельского поселения Отрадненское Красногорского муниципального района Московской области №117/4 от 27.04.2012 г., в результате чего строительство многофункционального комплекса (торгового центра) на земельном участке окажется невозможным, «Сторона-1» несет ответственность в размере документально подтвержденного причиненного «Стороне-2» ущерба и обязана возместить в полном объеме по требованию последней в течение 20 банковских дней.

5.7. В случае нарушения «Стороной-1» условий настоящего соглашения, предусмотренных пунктом 3.1.5. последняя обязуется вернуть «Стороне-2» сумму аванса, полученную в соответствии с п. 4.2.1 настоящего соглашения и оплатить штраф в размере 5 200 000 (пять миллионов двести тысяч) рублей в течение трех банковских дней с момента предъявления «Стороной -2» требования о такой оплате.

6. Срок действия Соглашения

6.1. Настоящее Соглашение вступает в законную силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств, предусмотренных Соглашением и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

7. Изменение или расторжение Соглашения

7.1. Изменение или расторжение настоящего Соглашения осуществляется по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения или дополнения к настоящему Соглашению оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

7.3. В случае просрочки «Стороной-2» исполнения своих обязательств по оплате стоимости уступаемых прав и обязанностей согласно п. 4.2. настоящего Соглашения, более чем на 3 (Три) банковских дня, «Сторона-1» вправе отказаться от исполнения настоящего Соглашения в одностороннем внесудебном порядке и потребовать от «Стороны-2» уплаты штрафа в размере, определенном в п. 5.3. настоящего Соглашения, направив «Стороне-2» письменное уведомление об отказе от исполнения настоящего Соглашения (далее – «Уведомление»). При этом настоящее Соглашение будет считаться расторгнутым, а все обязательства Сторон по настоящему Соглашению прекращенными со дня направления «Стороной-1» Уведомления по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой по адресу «Стороны-2», указанному в настоящем Соглашении.

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Соглашения, Стороны разрешают путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор будет рассматриваться в Арбитражном суде г. Москвы.

8.3. После подписания настоящего Соглашения все предшествующие ему письменные и устные договоренности Сторон утрачивают силу.

8.4. Все уведомления и сообщения должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и направляться в письменной форме заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телефаксу, или доставлены с нарочным

по юридическим (почтовым) адресам Сторон с вручением под расписку.

8.5. Стороны претензий друг к другу, к передаваемым документам, земельному участку не имеют.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации Красногорского муниципального района Московской области.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Сторона-1:	**Сторона-2:**
ООО «РИВАС МО» Адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское ш., д.4. ОГРН 1035004461953 ИНН/КПП 5024058111 / 502401001 р/с 40702810940020004350 в ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225	**ООО БК «Райдекс»** Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 40, офис 701 ОГРН 1175476112240 ИНН 5406982269 КПП 540601001 Р/счет 40702810544050028102 В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России» г. Новосибирска к/с 30101810500000000641 БИК 045004641
Генеральный директор _____ /Духовный Г.Л.	**По доверенности серии 54 АА № 2479214** _____ /Аксиненко М.В./

Приложение № 1
к Соглашению от 03 ноября 2017 г.
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка
№ 467 от 24.12.2015 г.

АКТ
приема – передачи земельного участка

г. Красногорск 13 декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО» (ОГРН 1035004461953), именуемое в дальнейшем **«Сторона-1»**, в лице Генерального директора Духовного Геннадия Лазаревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО БК «Райдекс» (ОГРН 1175476112240), именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице Аксиненко Марии Викторовны, действующей на основании доверенности серии 54 АА № 2479214, выданной Ободец Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска 06.11.2017г., номер в реестре нотариуса № 1-5796 с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. **«Сторона-1»** передала, а **«Сторона-2»** приняла в натуре земельный участок (далее – земельный участок) площадью 4231+/-22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м., кадастровый номер 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково.
2. На момент передачи Земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его назначением.
3. Стороны каких-либо взаимных претензий, в том числе по состоянию Земельного участка к друг другу не имеют.
4. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации Красногорского муниципального района Московской области.

Сторона-1:

ООО «РИВАС МО»
Адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское ш., д.4.
ОГРН 1035004461953
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
р/с 40702810940020004350 в ПАО «Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Генеральный директор

_____ /Духовный Г.Л.

Сторона-2:

ООО БК «Райдекс»
Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 40, офис 701
ОГРН 1175476112240
ИНН 5406982269 КПП 540601001
Р/счет 40702810544050028102
В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России» г. Новосибирска
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641
По доверенности серии 54 АА № 2479214

_____ /Аксиненко М.В./

Приложение № 2
к Соглашению от 03 ноября 2017 г.
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка
№ 467 от 24.12.2015 г.

АКТ
приема-передачи документов

г. Красногорск «13» 12 2017 года

1. Оригинал договора аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г.
2. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)

Передал: Сторона-1:

ООО «РИВАС МО»
Адрес: 143405, Московская область,
г. Красногорск, Ильинское ш., д.4.
ОГРН 1035004461953
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
р/с 40702810940020004350 в ПАО
«Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Генеральный директор

_____ /Духовный Г.Л.

Принял: Сторона-2:

ООО БК «Райдекс»
Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 40, офис 701
ОГРН 1175476112240
ИНН 5406982269 КПП 540601001
Р/счет 40702810544050028102
В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России»
г. Новосибирска
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641
По доверенности серии 54 АА № 2479214

_____ /Аксиненко М.В./

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
21 ДЕК 2017
Овчинникова И.А.
«РИВАС МО»
Всего прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
листов
ГК ПИК
ГК ПИК

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Ленина, д. 4, г. Красногорск,
Московская обл., 143404

Тел.: (495) 562-72-30, (495) 564-74-16, факс: (495) 564-72-36
E-mail: krasrn@mosreg.ru

08.02.2024 № 1.2.5/657

на № _____ от _____

Генеральному директору
ООО УК «АЛЬФА-КАПИТАЛ»
И.В. Кривошеевой

ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр.1,
г. Москва, 123001

Администрация городского округа Красногорск уведомляет Вас о том, что размер арендной платы с 01.01.2024 года по договору аренды земельного участка от 24.12.2015 №467 определяется в соответствии со статьей 14 Закона Московской области от 07.06.1996г. №23/96 – ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» по формуле:

Апл = Аб х Кд х Пкд х Км х S, где

Апл – арендная плата, руб.;

Аб – базовый размер арендной платы, руб/кв.м с 01.01.2024 года (Закон Московской области №164/2023-ОЗ от 2 октября 2023 года) – 2,95;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке (Закон Московской области 23/96-ОЗ от 07.06.1996 года «О регулировании земельных отношений в Московской области») – 4,2;

Пкд – корректирующий коэффициент (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области №280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 1,0;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области №280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 10,0;

– площадь арендуемого земельного участка, кв. м – 4 231.

0279145

Расчет арендной платы по договору аренды от 24.12.2015 №467 земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:6802 площадью 4 231 кв.м с 01.01.2024:

Апл = 2,95 х 4,2 х 1 х 10 х 4 231 = 524 220,90 руб. в год.

Размер годовой арендной платы за земельный участок составляет 524 220 (Пятьсот двадцать четыре тысячи двести двадцать) руб. 90 коп.

Арендная плата вносится равными долями путем ее перечисления на счет Арендодателя – ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

За нарушение срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Банковские реквизиты для внесения арендной платы:

Банк получателя: счет 40102810845370000004 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва, БИК 004525987

Казначейский счет 03100643000000014800

Получатель: УФК по Московской области (Администрация городского округа Красногорск) л/с 04483D67190, ИНН 5024002077 КПП 502401001, КБК 912 111 05012 04 0000 120, КБК 912 116 07090 04 5012 140 (ПЕНИ) ОКТМО 46744000.

Настоящее уведомление является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 24.12.2015 №467.

Заместитель главы городского округа В.С. Терентьева

Л.Д. Шагинян
8 (495) 562-20-11

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

БК «РАЙДЕКС»

ИНН/КПП 5406982269/540601001 ОГРН 1175476112240

Адрес местонахождения: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 40

исх. № 18/43 от «01» марта 2021 г.

Справка

Первоначальная стоимость объекта недвижимости: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой на 740 м/мест по адресу: МО, городской округ Красногорск, д. Путилково, на участке с Кадастровым номером: 50:11:0020408:6802 составляет 146 480 034 (Сто сорок шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч тридцать четыре) рубля 92 копейки.

Остаточная стоимость объекта недвижимости: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой на 740 м/мест по адресу: МО, городской округ Красногорск, д. Путилково, на участке с Кадастровым номером: 50:11:0020408:6802 на 01.03.2021 составляет 139 212 428 (Сто тридцать девять миллионов двести двенадцать тысяч четыреста двадцать восемь) рублей 96 копеек

Директор ООО БК «Райдекс» _____ (Манцуров Н.А.)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Здания

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1.

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Общество с ограниченной ответственностью БК "РАЙДЕКС", ОГРН: 1175476112240, ИНН: 5406982269

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Казибекова Оксана Валерьевна

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 012-972-274 42

Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 0037, «_____» _____ _____г.

Контактный телефон: 8-498-568-88-88

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 143421, РФЮ, МО, г.о.Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б2
o.kazibekova@mobti.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер:
Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ")

Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ Московской области "МОБТИ", 143421, РФ, МО, г.о. Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, стр.Б2

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы:
Договор, № 27-00000650-00, «30» января 2020 г.

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «30» января 2020 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Проектная документация	003/СП-ПР-17-1-АР, ИП Исаев Владимир Валерьевич, 10.01.2018
2	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	RU50-11-15166-2020, Министерство жилищной политики Московской области, 13.01.2020
3	Технический план	-, 19.11.2020
4	Свидетельство о допуске	МРП-0816-2017-771500528309-01, Ассоциация СРО "МРП", 14.04.2017
5	Разрешение на строительство	RU50-11-12421-2018, Министерство жилищной политики Московской области, 13.12.2018
6	Выписка из ЕГРН	99/2019/292375237, ФГИС ЕГРН, 31.10.2019
7	Постановление о присвоении адреса	№3065/12, Администрация городского округа Красногорск МО, 06.12.2019
8	Договор аренды земельного участка	467, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 24.12.2015
9	Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.	-, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 10.11.2017
10	План этажа	-, Кадастровый инженер, 29.10.2019
11	Чертеж (абрис)	-, Кадастровый инженер, 29.10.2019
12	Экспликация к поэтажному плану	-, Кадастровый инженер, 29.10.2019
13	Выписка	667, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 14.03.2019

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана
Система координат МСК-50

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «_____» _____ _____г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Гучково Сигнал 31,7 м	2	482315.37	2166931.85	сохранился	сохранился	сохранился
2	Нахабино Сигнал 34,2 м	1	476430.59	2168207.95	сохранился	сохранился	сохранился
3	Мамоново Сигнал 26,1 м	1	463918.16	2176502.59	сохранился	сохранился	сохранился

Исходные данные

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Тахеометр электронный Sokkia SET 4130R3	27841-04, 14.02.2020 г.	№0261985 от 15.02.2019 г.
2	GPS-приемник спутниковый геодезический двухчастотный Topcon GB-500	№28164-04, 14.02.2020	№0261988 от 15.02.2019 г.
3	Дальномер лазерный Leica DISTO A5	30855-07, 28.11.2020	№1902427 от 28.11.2019 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
1	50:11:0020408:14708

5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер помещения
1	2
-	-

5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении

№ п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
-	-

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	**Номера характерных точек контура**	**Метод определения координат**
1	**2**	**3**
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	1	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	2	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	3	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	4	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	5	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	6	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	7	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	8	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	9	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	10	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	11	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	12	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	13	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	14	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	15	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	16	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	17	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	18	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	19	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	20	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	21	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	22	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	23	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
-	24	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	25	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	26	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	1	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № -

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	482084.64	2182226.21	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	482085.01	2182226.53	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	482101.30	2182240.47	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	482123.16	2182259.20	-	0.10	Наземный	-	-
-	5	482126.58	2182262.12	-	0.10	Наземный	-	-
-	6	482127.56	2182260.97	-	0.10	Наземный	-	-
-	7	482129.83	2182262.90	-	0.10	Наземный	-	-
-	8	482130.00	2182262.69	-	0.10	Наземный	-	-
-	9	482134.22	2182266.30	-	0.10	Наземный	-	-
-	10	482134.43	2182269.27	-	0.10	Наземный	-	-
-	11	482130.42	2182273.95	-	0.10	Наземный	-	-
-	12	482130.24	2182273.79	-	0.10	Наземный	-	-
-	13	482128.29	2182276.07	-	0.10	Наземный	-	-
-	14	482127.15	2182275.09	-	0.10	Наземный	-	-
-	15	482129.10	2182272.82	-	0.10	Наземный	-	-
-	16	482128.84	2182272.60	-	0.10	Наземный	-	-
-	17	482121.05	2182281.70	-	0.10	Наземный	-	-
-	18	482121.33	2182281.94	-	0.10	Наземный	-	-
-	19	482111.00	2182294.01	-	0.10	Наземный	-	-
-	20	482107.69	2182291.18	-	0.10	Наземный	-	-
-	21	482107.89	2182290.95	-	0.10	Наземный	-	-
-	22	482103.68	2182287.35	-	0.10	Наземный	-	-
-	23	482085.40	2182271.70	-	0.10	Наземный	-	-
-	24	482080.90	2182259.41	-	0.10	Наземный	-	-
-	25	482073.50	2182239.22	-	0.10	Наземный	-	-
-	26	482078.48	2182233.40	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	482084.64	2182226.21	-	0.10	Наземный	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона № -

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H_1	H_2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	2	482085.01	2182226.53	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	3	482101.30	2182240.47	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	4	482123.16	2182259.20	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	22	482103.68	2182287.35	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	24	482080.90	2182259.41	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	26	482078.48	2182233.40	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер)

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

2.2. Сведения о координатах специальных меток

N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	50:11:0020408:14708
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0020408:6802
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0020408
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1.
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Из мелких бетонных блоков
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2020
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	1822.0

14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план здания подготовлен на основании Проектной документации №003/СП-ПР-17-1-АР от 2018 года и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При выполнении кадастровых работ было установлено, что здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:6802. Площадь здания по Приказу №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» от 01.03.2016 г. составляет 1822,0 кв.м. Строительный объем- 9065 куб. м. Площадь нежилых помещений составляет 1811,6 кв.м, в том числе:

площадь торгового зала- 1100,0 кв.м;
площадь зоны общего пользования -283,6 кв.м;
площадь производственной зоны-226,8 кв.м;
площадь зоны загрузки-65,8 кв.м;
площадь технических помещений -54,9 кв.м;
площадь санузлов и ПУИ-28,7 кв.м;
площадь тамбуров и коридоров-51,75 кв.м.

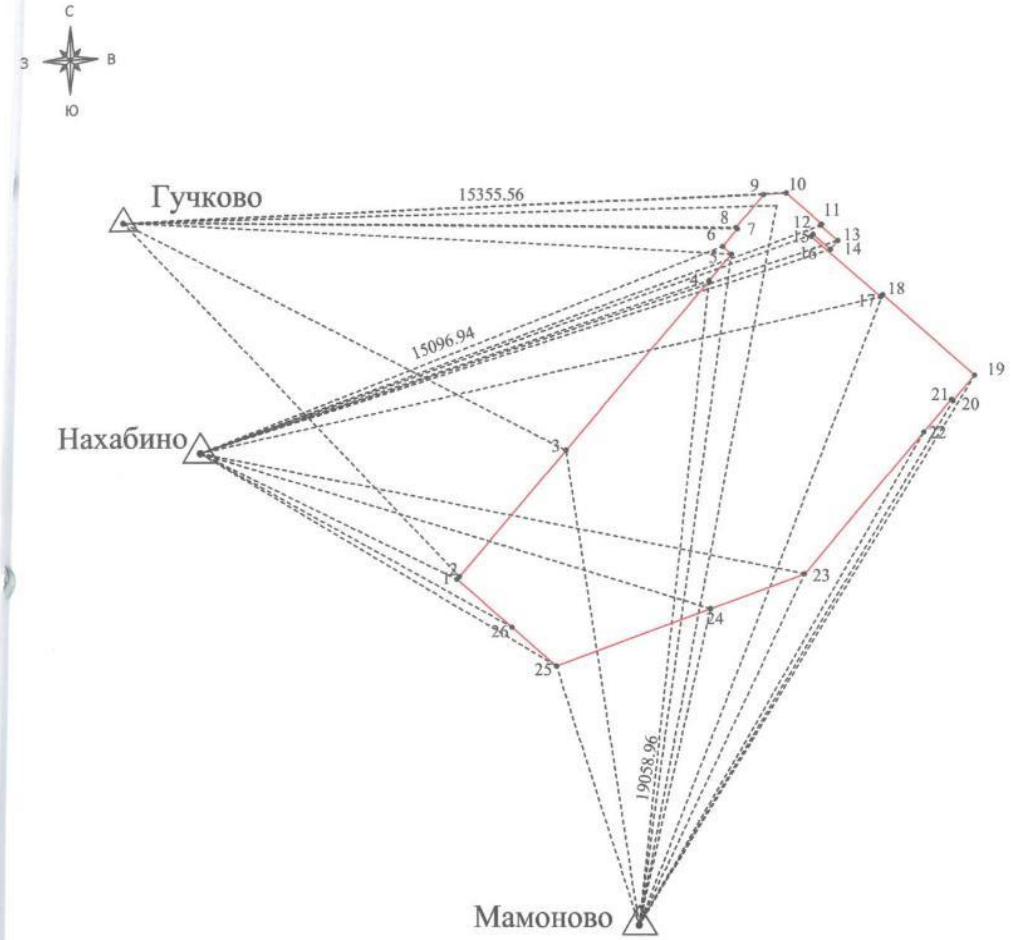
Здание состоит из двух контуров. Контур №2 представляет собой пандус. Площадка (крыльцо) находящаяся в северо-восточной части здания не включена в контур, так как не имеет ограждающих конструкций.

Данное здание пересекает сеть наружного электроосвещения с кадастровым номером 50:11:0020408:9957 в точках 2 x=482085.01, y=2182226.53; 3 x=482101.30; y=2182240.47; 4 x=482123.16, y=2182259.20; 22 x=482103.68, y=2182287.35; 24 x=482080.90,y=2182259.41; 26 x=482078.48,y=2182233.40. Адрес объекта указан по КЛАДР до максимально возможного уровня, в графе "Иное" указана та часть адреса, которую не удалось структурировать, в поле "Note" адрес указан в соответствии с ФИАС.

Геодезическая основа: Мамоново, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г.; Нахабино, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г.; Гучково, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г. Договор на выполнение кадастровых работ №27-00000650-00 от 30.01.2020 г. СНИЛС 012-972-274 42. Сопроводительное письмо №50-22а-10-808/18 от 17.04.2018 г. о передаче данных о пунктах ГГС. Выписка из каталога координат пунктов ГГС №667 от 14.03.2019 г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Казибекова Оксана Валерьевна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ") (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 0037). Сведения о СРО КИ Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ") содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. N 012).

Схема геодезических построений



Условные обозначения:

——— - часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания

• 2 - характерная точка контура здания

Гучково△ - пункт ГГС

--------- - направление выполненных измерений на исходных пунктах

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке

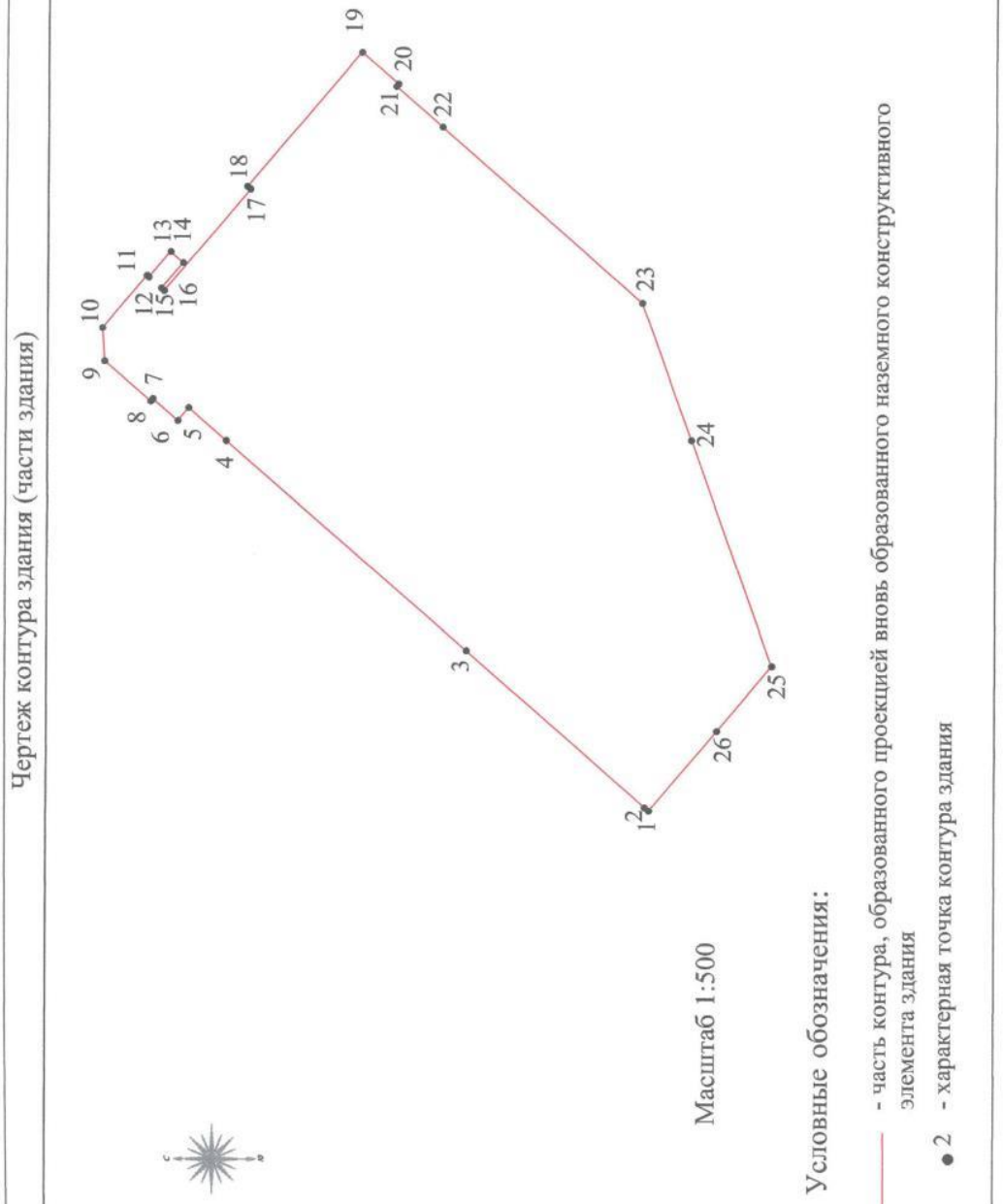
Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания
- 2. - характерная точка контура здания
- граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- часть контура, образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН

50:11:0020408:6802 - кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание

Чертеж контура здания (части здания)



Масштаб 1:500

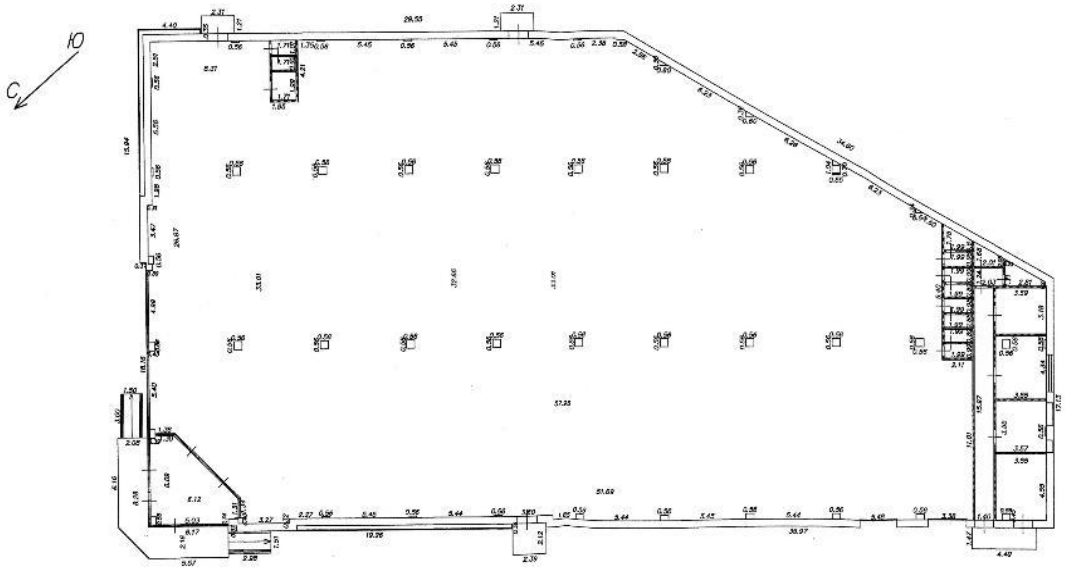
Условные обозначения:

- часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания

● 2 - характерная точка контура здания

План этажа

1 этаж



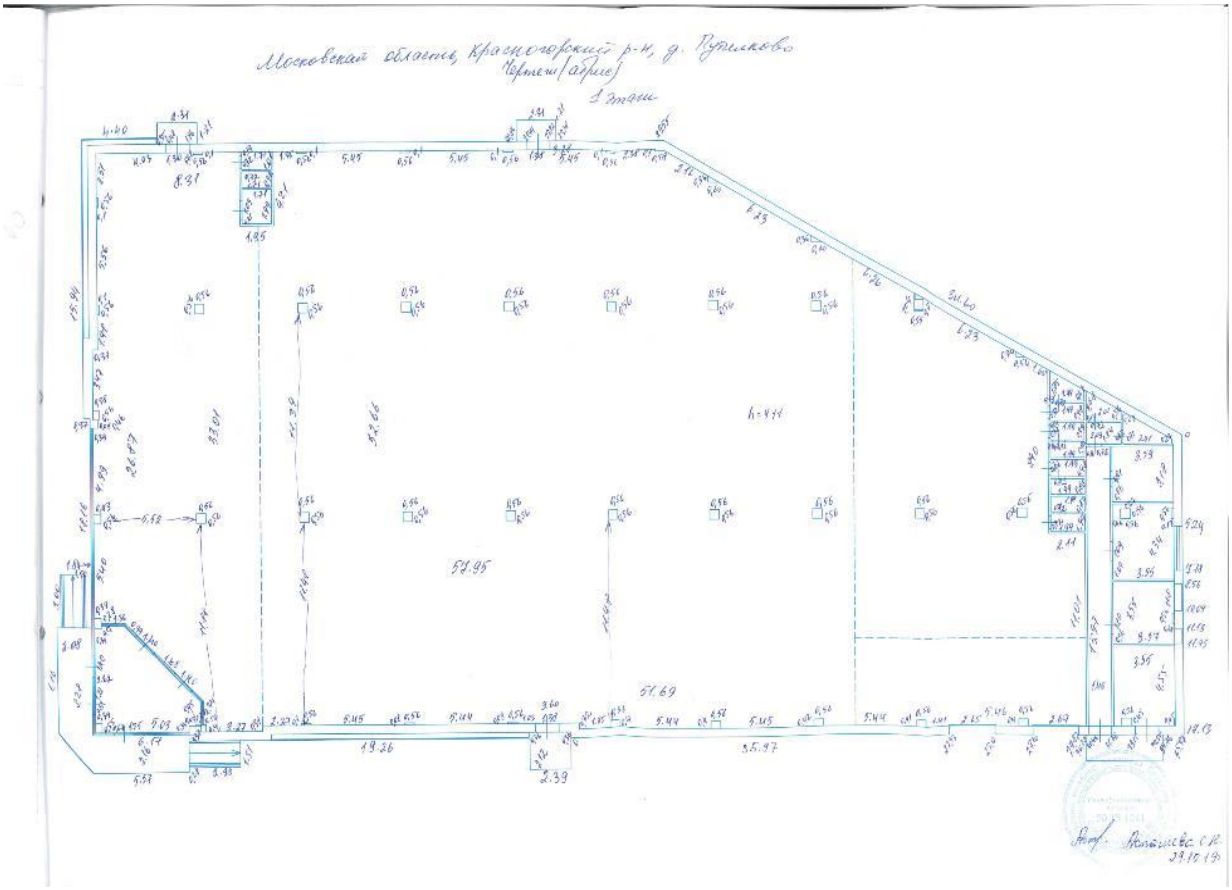
Условные обозначения:

Масштаб 1:200

- перегородка

-стена с окном и дверью

-лестница


Московская область, Красногорский р-н, д. Путилково
Чертеж (абрис)
1 этаж

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: ООО БК "Райдекс"
наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации – для юридических лиц)

630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 40, оф. 701, supranovav@pik.ru
почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

Дата **13.12.2018** № **RU50-11-12421-2018**

Министерство жилищной политики Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа

местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	**«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»**

	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА»**
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**№ 77-2-1-3-0167-18 от 26.06.2018**
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	**50:11:0020408:6802**
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	**50:11:0020408**
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	**№ RU50505000-MSK004481 подготовлен Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области от 28.08.2017**
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	**ИП В.В. Исаев**
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:	
	«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»	

Общая площадь (кв. м):	**1822,00**	Площадь участка (кв. м):	**4231,00**
Объем	**9065,00**	в том числе	-

(куб. м):		подземной части (куб. м):	
Количество этажей (шт.):	**1**	Высота (м):	**5,30**
Количество подземных этажей (шт.):	-	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	**1986,00**		
Иные показатели:	**«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802» Площадь нежилых помещений, по проекту - 1811,55; Иные основные показатели, по проекту - нежилые помещения, в том числе: площадь торгового зала - 1100,00 кв. м; площадь зоны общего пользования - 283,60 кв. м; площадь производственной зоны - 226,80 кв. м; площадь зоны загрузки - 65,80 кв. м; площадь технических помещений - 54,91 кв. м; площадь санузлов и ПУИ - 28,69 кв. м; площадь тамбуров и коридоров - 51,75 кв. м;**		

5	Адрес (местоположение) объекта:	**Московская область, Красногорский район, с/п Отрадненское, д. Путилково**
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
	Категория:(класс)	-
	Протяженность:	-
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-
	Иные показатели :	-

рок действия настоящего разрешения – до **13.12.2019** в соответствии с
03/СП-ПР-17-ПОС

Заместитель министра жилищной политики Московской области ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ **Е.С. Черникова**

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
(наименование застройщика
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ БК "РАЙДЕКС",
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
630007, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД
полное наименование организации – для
НОВОСИБИРСК, УЛИЦА
юридических лиц), его почтовый индекс
КОММУНИСТИЧЕСКАЯ, ДОМ 40, ОФИС 701,
и адрес, адрес электронной почты)
7305500@mail.ru

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 13.01.2020 № RU50-11-15166-2020

I. **Министерство жилищной политики Московской области**
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, ~~реконструированного~~ объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта~~,

"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"
(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:
Московская область, Красногорский район, с/п Отрадненское, д. Путилково
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802

строительный адрес:

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, № RU50-11-12421-2018 , дата выдачи 13.12.2018 , орган, выдавший разрешение на строительство Министерство жилищной политики Московской области.

едения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 ест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"			
оительный объем го	куб.м	9065,00	9023,00
м числе емной части	куб.м	-	-
ая площадь	кв.м.	1822,00	1822,00
щадь нежилых ещений	кв.м.	-	-
щадь встроенно-строенных ещений	кв.м.	-	-
ичество зданий, ружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 ест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"			
ичество мест		-	-
ичество ещений		-	-
естимость		-	-
ичество этажей	шт.	1	1
м числе земных		-	-
и и системы кенерно-нического спечения		-	-
фты	шт.	-	-
калаторы	шт.	-	-
валидные	шт.	-	-

ериалы крытий		-	-
ериалы кровли		-	-
е показатели оличество ашиномест, м/м ол-во машиномест ля МГН	 шт	 38,00 4	 38,00 4
2.2. Объекты жилищного фонда			
цая площадь ых помещений (за лючением конов, лоджий, нд и террас)	кв.м.	-	-
цая площадь илых помещений, м числе площадь его имущества в гоквартирном е	кв.м	-	-
ичество этажей	шт.	-	-
м числе земных		-	-
ичество секций		-	-
ичество студий	шт.	-	-
ичество отир/общая щадь, всего в том ле:	шт./кв.м	-	-
цая площадь дий	кв.м	-	-
омнатные	шт./кв.м	-	-
омнатные	шт./кв.м	-	-
омнатные	шт./кв.м	-	-
омнатные	шт./кв.м	-	-
ее чем 4-натные	шт./кв.м	-	-
цая площадь ых помещений (с том балконов,	кв.м.	-	-

обеспечения			
Эскалаторы	шт.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			
Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность		-	-

;ения)			
иетры и чество опроводов, ктеристики риалов труб		-	-
(КЛ, ВЛ, КВЛ), ень напряжения й гропередачи		-	-
чень груктивных ентов, ывающих ние на пасность		-	-
е показатели			

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

с гоэффективности ия		-	-
ьный расход овой энергии на 1 площади	кВт•ч/м2.	-	-
риалы утепления жных кдающих грукций		-	-
лнение световых мов		-	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического(-их) (-ов):
от 19.11.2019 (1 шт), кадастровый инженер - Асташева Светлана Николаевна, № аттестата 5-1041

ервый заместитель инистра жилищной литики Московской области
лжность уполномоченного а органа, осуществляющего разрешения на строительство)
2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 98760000585935911867889
Владелец: Ращепкина Людмила Владимировна
Действителен: с 18.07.2019 по 18.07.2020

Л.В. Ращепкина
(расшифровка подписи)

АДМИНИСТРАЦИЯ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.12.2019 № 3065/12

О присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802

Рассмотрев обращение ООО БК «Райдекс» о присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, на основании разрешения на строительство № RU50-11-12421-2018 от 13.12.2018 общей площадью 1822,00, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, с.п. Отрадненское, д. Путилково, в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Уставом городского округа Красногорск Московской области, **постановляю:**

1.Присвоить объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, адрес:

2. После принятия решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию считать адрес, указанный в пункте 1 настоящего постановления, адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, завершенного строительством.

3. Принятия постановления о присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест завершенному строительством, указанному в пункте 2 настоящего постановления, не требуется.

Глава городского округа
Красногорск Э.А. Хаймурзина

Сертификат: 62a2afb21b157d3dab4d0bf2eff8aa0ed0cbb906
Владелец: Хаймурзина Эльмира Абдулбариевна
Действителен с 31-10-2019 по 31-01-2021

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*1Б*	
Иное описание местоположения	*Красногорский р-н, с/п Отрадненское, д.Путилково*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*093:030-20155*

Технический паспорт составлен по состоянию на *29.10.2019 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы **Князева Т.А.**	

М. П.

000-006-372-583

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	*1*
2	2. Опись (состав) технического паспорта	*2*
3	3. Общие сведения	*3*
4	4. Состав объекта	*4*
5	5. Ситуационный план	*5*
6	6. План объекта	*6*
7	7. Планы этажей здания	*7*
8	8. Экспликация к плану этажей здания	*8*
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*9*

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
1Б	*основное строение*	2019	*1*	*1*	

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *ячеистобетонные блоки, утеплитель, вентфасад*

Строительный объем ***9 023*** куб.м Площадь здания* ***1 822,0*** кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру ***1 800,9*** кв.м

Площадь застройки ***1973,3*** кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

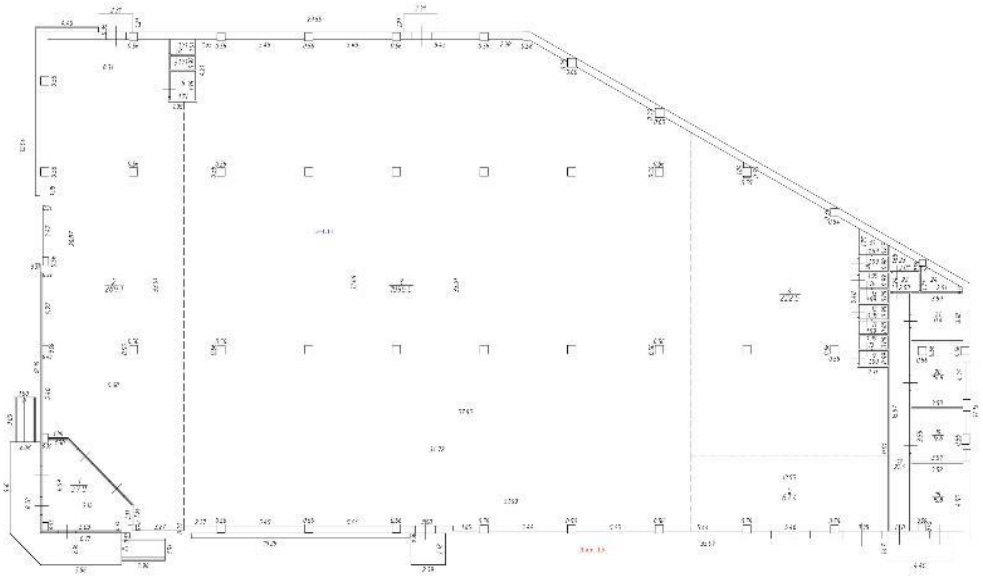
3.4. Примечание

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не предъявлено.

*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.
Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, отккрытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 октября 2019 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1Б	**основное строение**	2 019		



Разрешение на ввод в эксплуатацию
не предъявлено
Дата 25.10.2019 Подпись Ермакова Н.В.

Московская обл., Красногорский р-н, с/п Отрадненское, д.Путилково			
Магазин			
План 1 этажа			
Масштаб 1:200	Лист 1		Листов 1
Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Ермакова Н.В.		Ковайкова С.В.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1Б	1		1	**тамбур**	*27,0*		
1Б			2	**зона общего пользования**	*280,1*	*4,11*	
1Б			3	**торговый зал**	*1096,6*		
1Б			4	**производственная зона**	*222,5*		
1Б			5	**зона загрузки**	*67,4*		
1Б			6	**санузел**	*3,4*		
1Б			7	**санузел**	*1,6*		
1Б			8	**санузел**	*1,7*		
1Б			9	**санузел**	*2,0*		
1Б			10	**санузел**	*1,8*		
1Б			11	**санузел**	*1,8*		
1Б			12	**санузел**	*2,0*		
1Б			13	**санузел**	*1,8*		
1Б			14	**санузел**	*2,0*		
1Б			15	**санузел**	*2,0*		
1Б			16	**санузел**	*2,4*		
1Б			17	**коридор**	*22,4*		
1Б			18	**ИТП**	*15,8*		
1Б			19	**венткамера**	*12,6*		
1Б			20	**пожарный пост. узел ввода**	*14,9*		
1Б			21	**электрощитовая**	*11,4*		
1Б			22	**тамбур**	*2,5*		
1Б			23	**санузел**	*2,3*		
1Б			24	**ПУИ**	*2,9*		
				Всего:	***1800,9***		

000-006-372-583

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью БК "Райдекс"	собственность	*Номер и дата государственной регистрации права: № 50:11:0020408:14708-50/001/2019-1 от 04.06.2019г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019г. № 99/2019/292375237 (Объект незавершенного строительства)*	1

Технический паспорт

Выполнил		**Проверил**	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ермакова Н.В.		*Казибекова О.В.*	

Альфа Капитал
делаем больше

От «27» ноября 2024 года
Исх. № б/н

Кому: АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК»
ОГРН 1027700034493, ИНН 7728029110
Куда: 109029, г. Москва, ул. Средняя Калитниковская, д. 28, стр. 4
Адрес электронной почты: arenda.perekrestok@x5.ru

Уведомление

Между ООО УК «Альфа-Капитал» (ОГРН 1027739292283, ИНН 7728142469) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» (далее – **«Арендодатель»**) и АО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК» (далее – **«Арендатор»**) действует Договор аренды нежилого здания от 04.12.2020 года (далее – **«Договор»**). Акт приема-передачи по Договору подписан 21.12.2020 года

В соответствии с пунктом 3.4 Договора, начиная с 5 (пятого) года с даты подписания Акта приема-передачи размер Фиксированной ставки может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще чем один раз в год на уровень инфляции (определяемый для целей настоящего договора как индекс потребительских цен (ИПЦ) по Российской Федерации за прошедший календарный год по ценам «на услуги» за декабрь по отношению к декабрю предыдущего года, опубликованный Росстат (Федеральной службой государственной статистики или иным органом, ее заменившим), но не более чем на 4 % (четыре процента) от действующего размера Фиксированной ставки путем направления Арендатору соответствующего уведомления с указанием нового размера Фиксированной ставки. При этом настоящим Стороны договорились, что новый размер Фиксированной ставки вступает в силу на 31 (тридцать первый) календарный день с даты получения Арендатором письменного уведомления о новом размере Фиксированной ставки, проиндексированном Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом договора.

Согласно данным Росстата России ИПЦ за прошедший календарный год по ценам «на услуги» за декабрь по отношению к декабрю предыдущего года составил более чем 4 % (четыре процента). В связи с чем, для целей индексации Фиксированной ставки по Договору подлежит применению ставка 4 % (четыре процента).

Руководствуясь пунктом 3.4 Договора, настоящим Арендодатель уведомляет Арендатора об индексации Фиксированной ставки по Договору на 4 % (четыре процента).

Таким образом, на 31 (тридцать первый) календарный день с даты получения Арендатором настоящего уведомления размер Фиксированной ставки составит 4 680 000 (четыре миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, кроме того НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ, за Здание в месяц.

Если иное не установлено по тексту настоящего уведомления, то термины, используемые в нем с заглавной буквы, имеют значения, данные им в Договоре.

Приложение:
Приложение 1 – копия доверенности на представителя Арендодателя.

С уважением,

Директор Центра Альтернативных инвестиций **Антипов Н.Н.**

123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, дом 32, стр. 1 | тел.: 7 (495) 797-3152, факс: 7 (495) 797-3151 | e-mail: info@alfacapital.ru | www.alfacapital.ru

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. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[163].

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[164].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[165].

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[166].

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

[163] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[164] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[165] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[166] п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[167].

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[168], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[169]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[170].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[171].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом[172].

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[173].

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[174].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[175] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[176]

[167] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[168] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[169] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[170] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[171] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[172] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[173] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[174] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[175] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[176] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[177].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[178].

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[179].

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[180].

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[181].

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[182].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[183].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[184]

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей[185].

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

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

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

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

[180] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[181] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[182] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[183] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

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

[185] Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.

использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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[186] 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:

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.

1. 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.
2. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
4. 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.

[186] 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)[187].

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

[187] IFRS 1, п. 3.

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[188].

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[189].

Основные средства[190] 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[191].

Балансовая стоимость[192] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[193] — 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[194].

[188] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

[189] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

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

Инвестиционное имущество[195] – 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[196].

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[197].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[198].

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[199].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[200]

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.[201]

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

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

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

[197] IAS 1, п. 7.

[198] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[199] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[200] п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[201] п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[202]

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

Классификация основных средств

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

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[203].

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[204].

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

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

[202] п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[205].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[206].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[207]:

- 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[208]:

- 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

[205] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[206] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[207] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[208] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, 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[209]:

- 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[210]:

- 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;

[209] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[210] 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[211].

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[212].

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[213].

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;

[211] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[212] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[213] 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[214] 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"[215].

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)[216].

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[217].

[214] Фонд МСФО.

[215] Фонд МСФО.

[216] IFRS 13, п. 2.

[217] 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[218].

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[219].

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[220].

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[221].

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[222].

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).[223]

[218] IFRS 13, п. 11.
[219] IFRS 13, п. 15.
[220] IFRS 13, п. 16.
[221] IFRS 13, п. 27.
[222] IFRS 13, п. 32.
[223] 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[224].

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:[225]

- 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[226].

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

[225] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[226] 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[227].

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.

[227] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

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 едиными 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 простоя 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 заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости 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**[228] определения стоимости земли.

[228] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

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[229].

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[230].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[231]:

- 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;

[229] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[230] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[231] 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:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.}},$$

где:

$С_{ЗП}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[232]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — 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

[232] 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[233]:

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[234].

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[235].

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[236].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[237]:

- 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[238].

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

[233] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[234] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[235] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[236] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[237] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[238] 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:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;

- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[239] 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:

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

[239] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$П_{пр}$% — 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 ($К_1$) 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 $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

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 $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

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 (К4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

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 ($К_6$)

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:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[240]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

$С_б$ – 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 **$С_б$**, 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[241].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[242]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

[240]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

[241] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[242] 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 представлений 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 расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[243].

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" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** 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:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

$И_{ф\%}$ — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — 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:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

[243] 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:

$$И_ф\% = \sum_{i=1}^{n}\left[K_i \times (1+R)^n\right] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства **($С_{стр}$)** 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:

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) 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:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ 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:

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — 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 (Р)

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"[244]. "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"[245].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[246].

[244] 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.

[245] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[246] 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.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[247]:

- 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 **(P)** 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" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
										Финансовые риски
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									

[247] В. Баринов (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
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										K
Количество факторов										49
Премия за риск строительства объекта, %										**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[248]:

- метод экономического возраста;

[248] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

- 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:

$$\text{НИ} = \text{ДВ}/\text{СЭС} \times (\text{СУ-УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - И_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$И_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

$И_{\text{экон.устар.}}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[249]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

[249] 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

Методы определения физического износа[250]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{И}_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

$\text{И}_{\text{физ.}}$ – 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[251].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической 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[252].

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.

[250] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[251] 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)

[252] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

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 данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	60	81
Здания	КС-2	80	55	73
Здания	КС-3	65	50	58
Здания	КС-4	65	45	55
Здания	КС-5	-	40	40
Здания	КС-6	-	35	35
Здания	КС-7	20	30	23
Здания	КС-11	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	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 53-86р) "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 проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[253]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[254]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

[253] 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

[254] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[255].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[256]:

- 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[257].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[258]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[259]:

- 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[260]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[255] 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.

[256] 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.

[257] 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.

[258] 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.

[259] 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.

[260] 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[261].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[262]:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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[263]:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 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.

[261] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[262] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[263] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости 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[264]:

- 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[265].

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.

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

[265] 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[266].

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:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),$$

где:

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

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

$П_{\%}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

[266] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

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

где:

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

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

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях. Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[267].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[268]:

- 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)[269].

Основные этапы доходного подхода[270]:

- 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;
- определение денежного потока;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация 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[271]:

- 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

[267] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[268] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[269] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[270] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[271] 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[272]:

- 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[273].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[274]:

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.

Метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.

Методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.

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)[275].

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);

[272] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[273] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[274] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[275] 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[276].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[277]:

- 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;

[276] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

[277] 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.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[278]:

- 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[279]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

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

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

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

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

$Д_{пр}$ — 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[280]:

- 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[281].

Операционные расходы делятся[282]:

- 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;

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

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

[282] 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"[283]. 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:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 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;
- 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;
- 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, может

[283] 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.

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[284]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

[284] 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, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

– предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[285]. 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;

[285] 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[286].

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"[287].

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

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%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного

[286] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[287] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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[288].

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[289] 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 ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- 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:

$$\mathbf{SFF= \frac{i}{(1+i)^n -1}},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв}},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта; **Дкэ** — доля короткоживущих элементов; **Дкв** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$\mathbf{FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

[289] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **$К_{ув}$** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

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

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

Таблица 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.

[290] "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".

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 рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + Of$$

Определение ставки дохода

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

$$\text{On} = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве

безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений 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" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 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		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

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

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов

и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[291]:

- 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:

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

1. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
2. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
4. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
5. Расчет ставки дисконтирования.
6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
7. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

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

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости; **R** — ставка дисконта; **n** — период дисконтирования.

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

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

где:

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

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период; CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода; **On** — ставка дисконтирования; **g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде; **n** — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода; **ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде; **К** — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[292]:

- 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.

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

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[293].

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.".[294].

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[295].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[296].

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[297].

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.

[293] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

[294] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

[295] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

[296] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

[297] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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.

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[298]:

- 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:

- Достоверность и достаточность информации;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;

[298] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

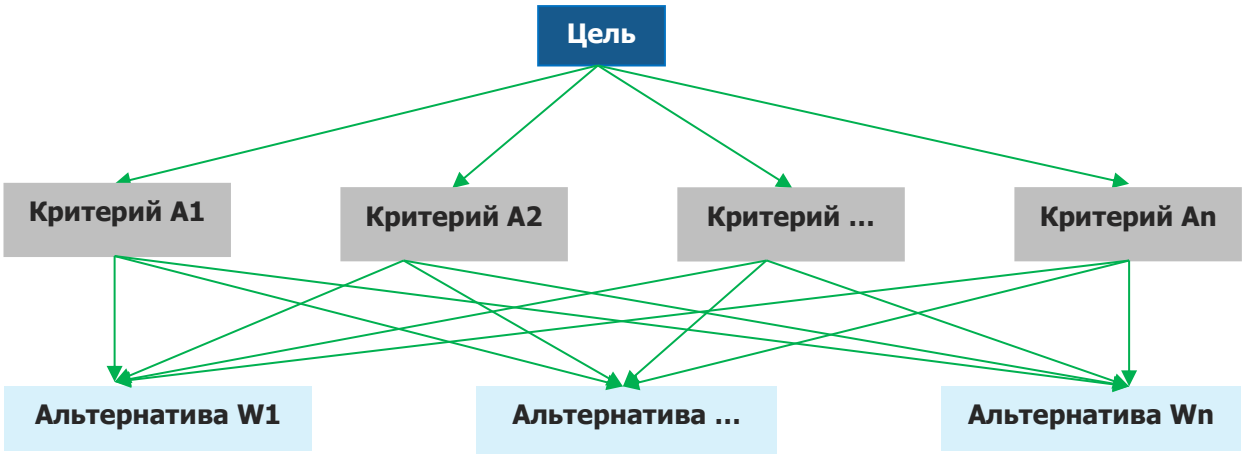
Для этого разработаны специальные анкеты:

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

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

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

Рисунок 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) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

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

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 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	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт. 1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт. 2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

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

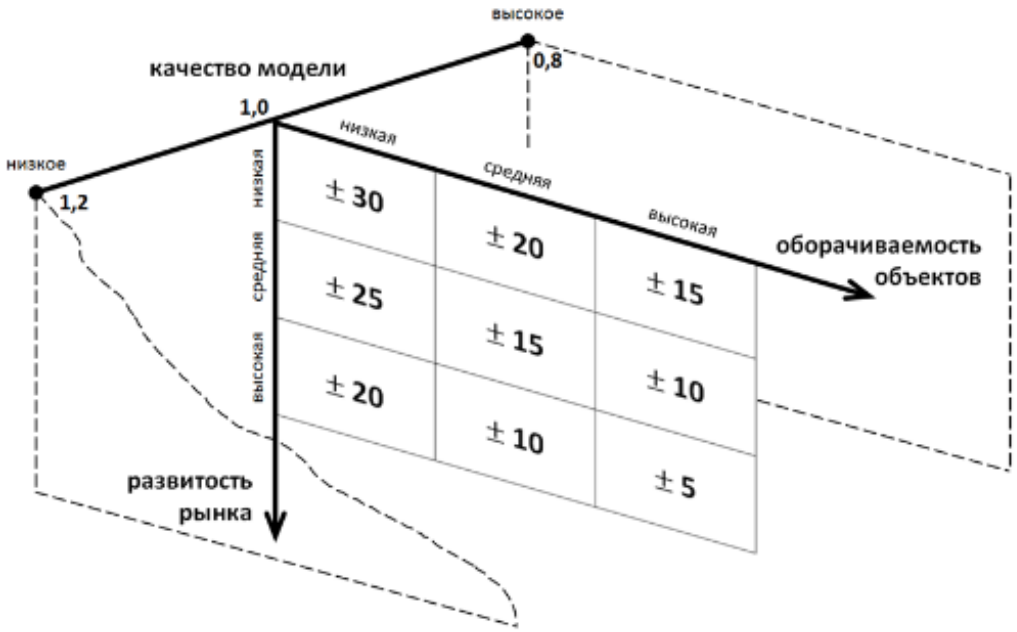
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно 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"[299] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[300]



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

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

[299] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[300] 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 – $d_{1,2}$), %

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

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

Таблица 11. 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 оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

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

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

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

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости)..

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

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

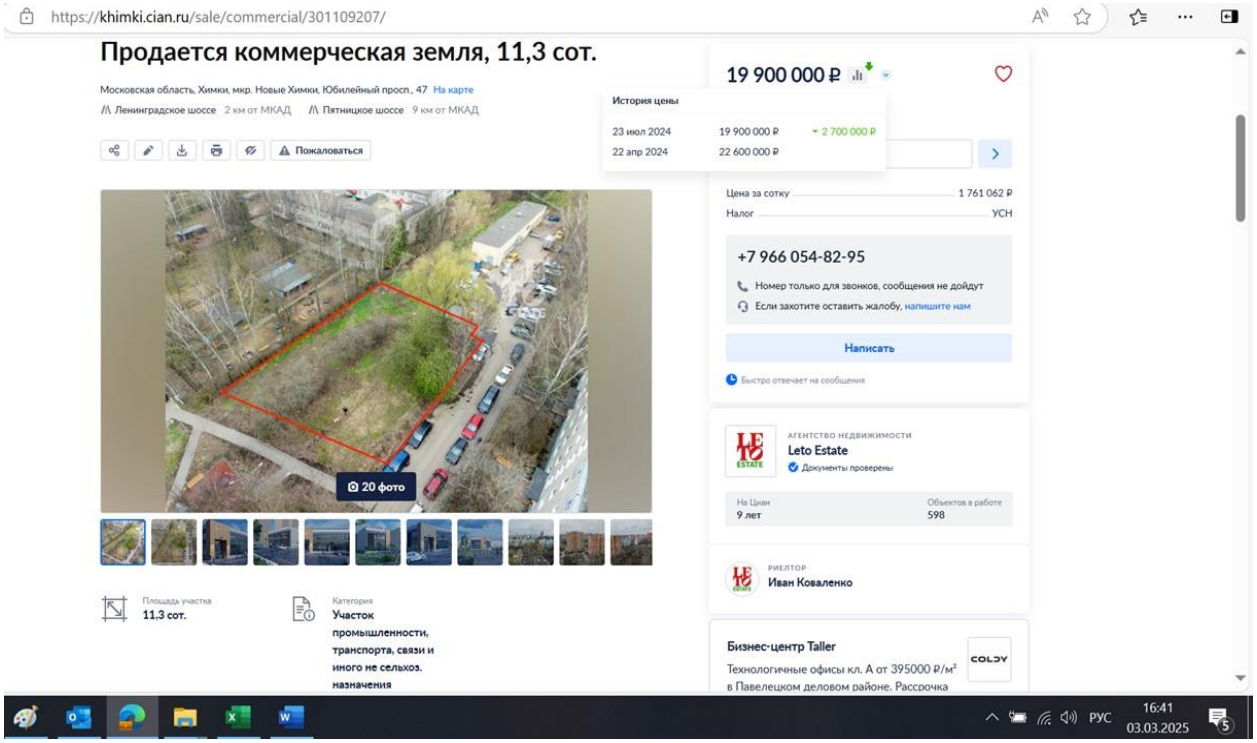
Исполнитель:

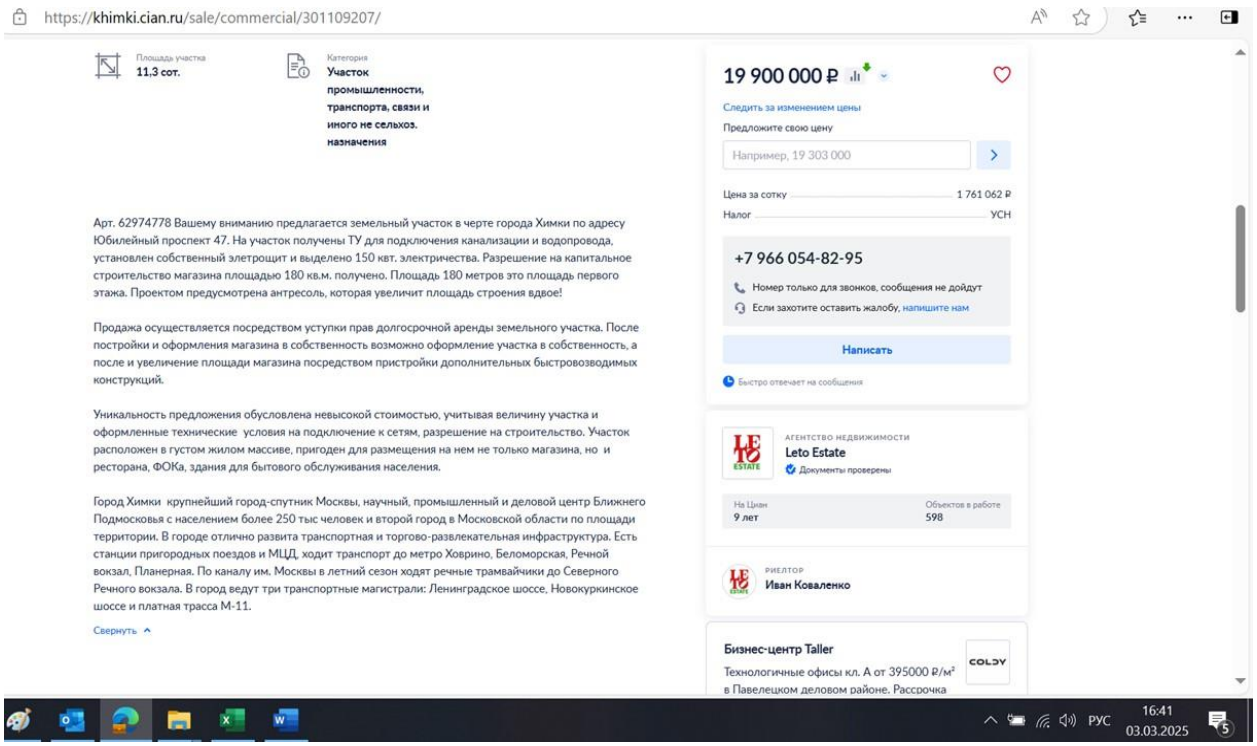
АО "НЭО Центр"

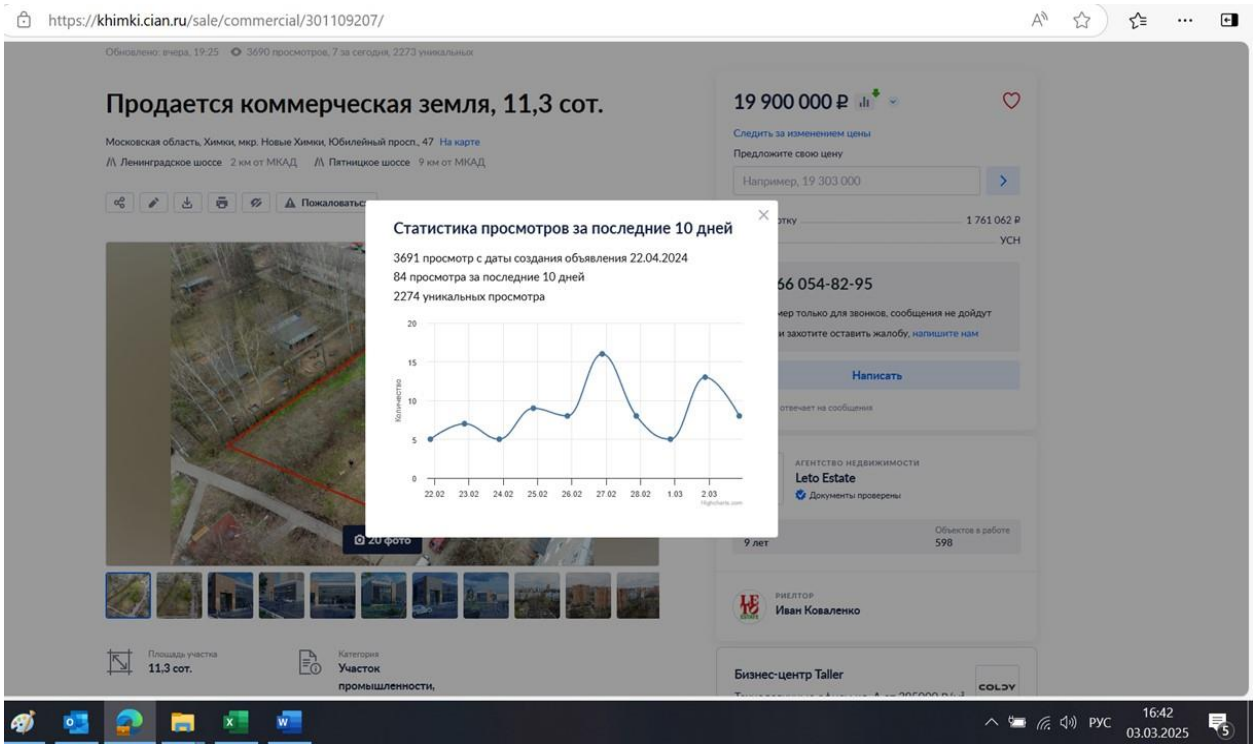
Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

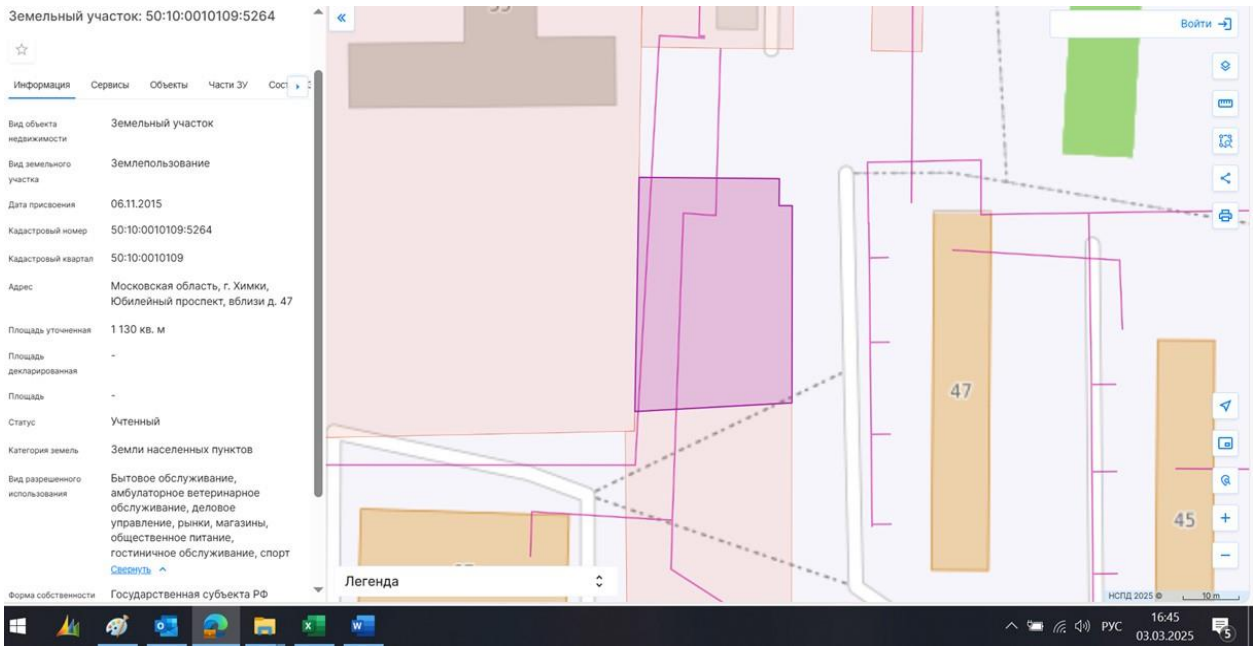
Аналог 1

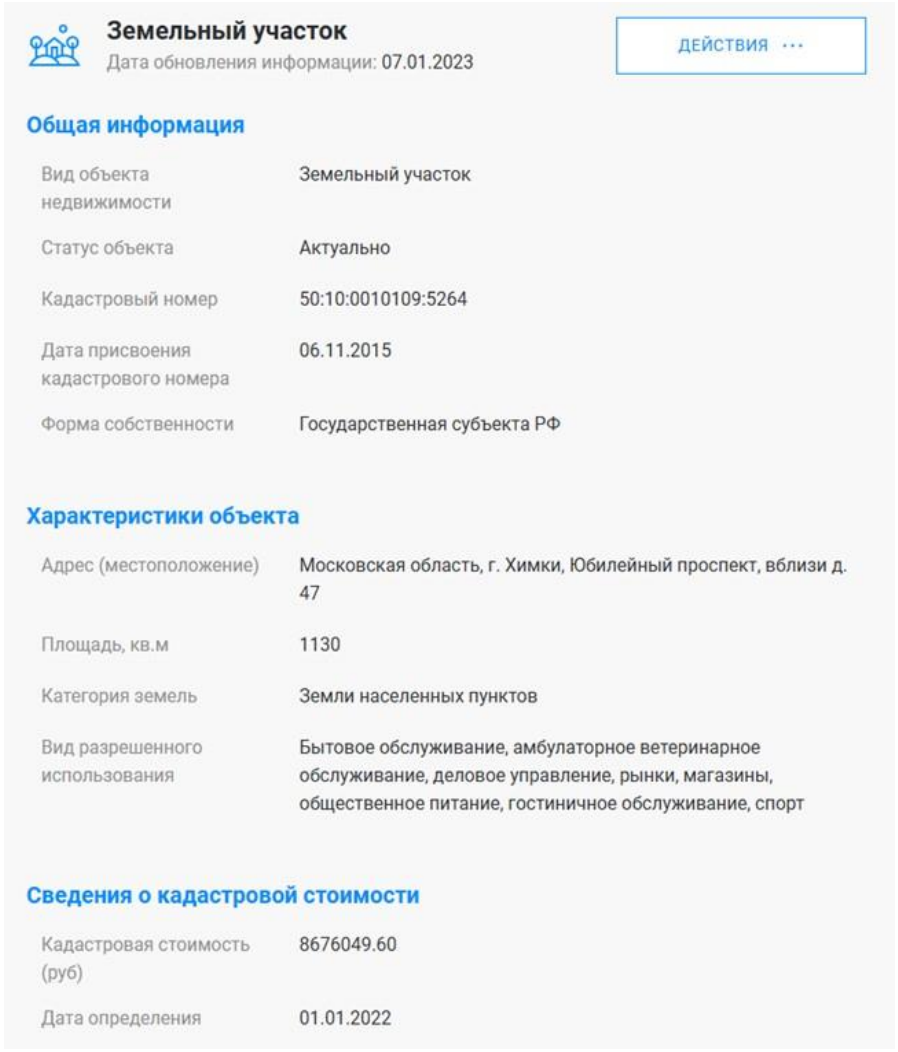
Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/, т. +7 966-054-82-95






https://khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/
Продается коммерческая земля, 11,3 сот.
Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 47 На карте
Ленинградское шоссе 2 км от МКАД
Пятницкое шоссе 9 км от МКАД
Статистика просмотров за последние 10 дней
3691 просмотр с даты создания объявления 22.04.2024
84 просмотра за последние 10 дней
2274 уникальных просмотра
19 900 000 ₽
Написать
Leto Estate
Иван Коваленко
Площадь участка
11.3 сот.
Категория
Участок промышленности,
Бизнес-центр Taller
16:42
03.03.2025


Земельный участок: 50:10:0010109:5264
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
06.11.2015
Кадастровый номер
50:10:0010109:5264
Кадастровый квартал
50:10:0010109
Адрес
Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи д. 47
Площадь уточненная
1 130 кв. м
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Бытовое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, спорт
Свернуть
Форма собственности
Государственная субъекта РФ
Войти
47
45
Легенда
16:45
03.03.2025



Земельный участок
Дата обновления информации: 07.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:10:0010109:5264
Дата присвоения кадастрового номера	06.11.2015
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи д. 47
Площадь, кв.м	1130
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Бытовое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, спорт

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8676049.60
Дата определения	01.01.2022

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи д. 47
Площадь, кв.м	1130
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Бытовое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, спорт

Сведения о кадастровой стоимости

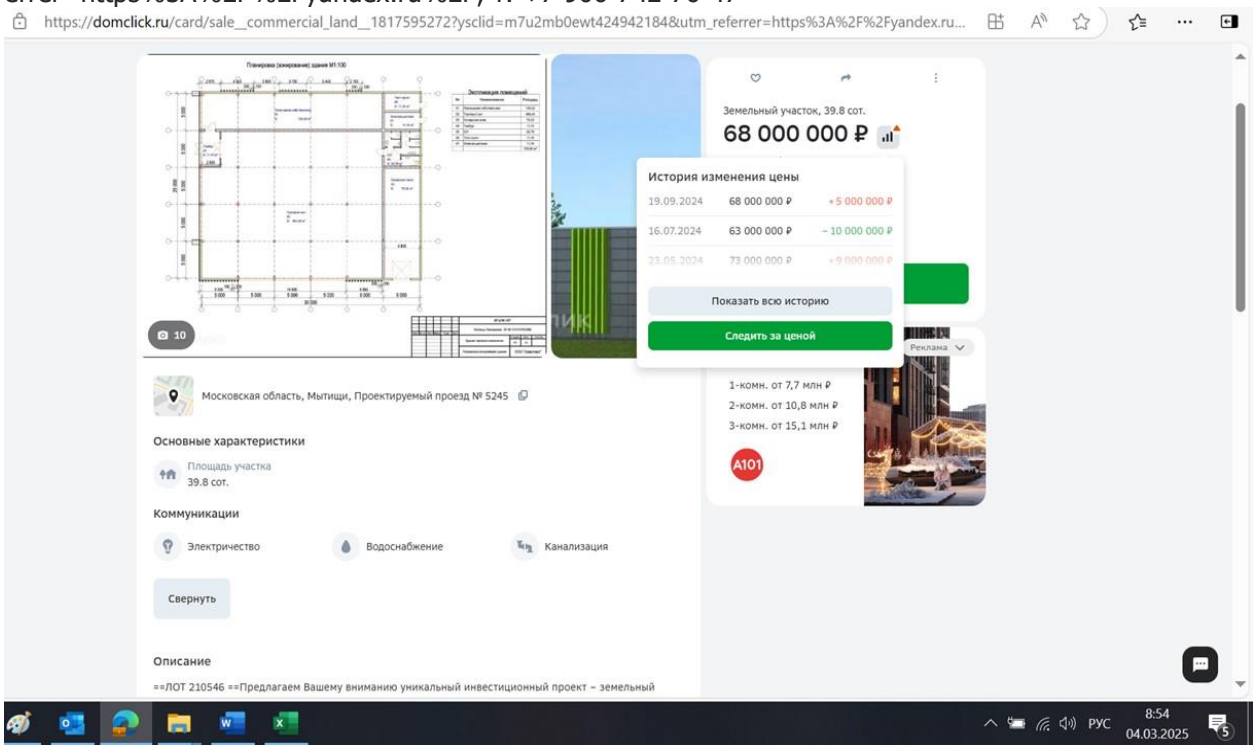
Кадастровая стоимость (руб)	8676049.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.12.2022

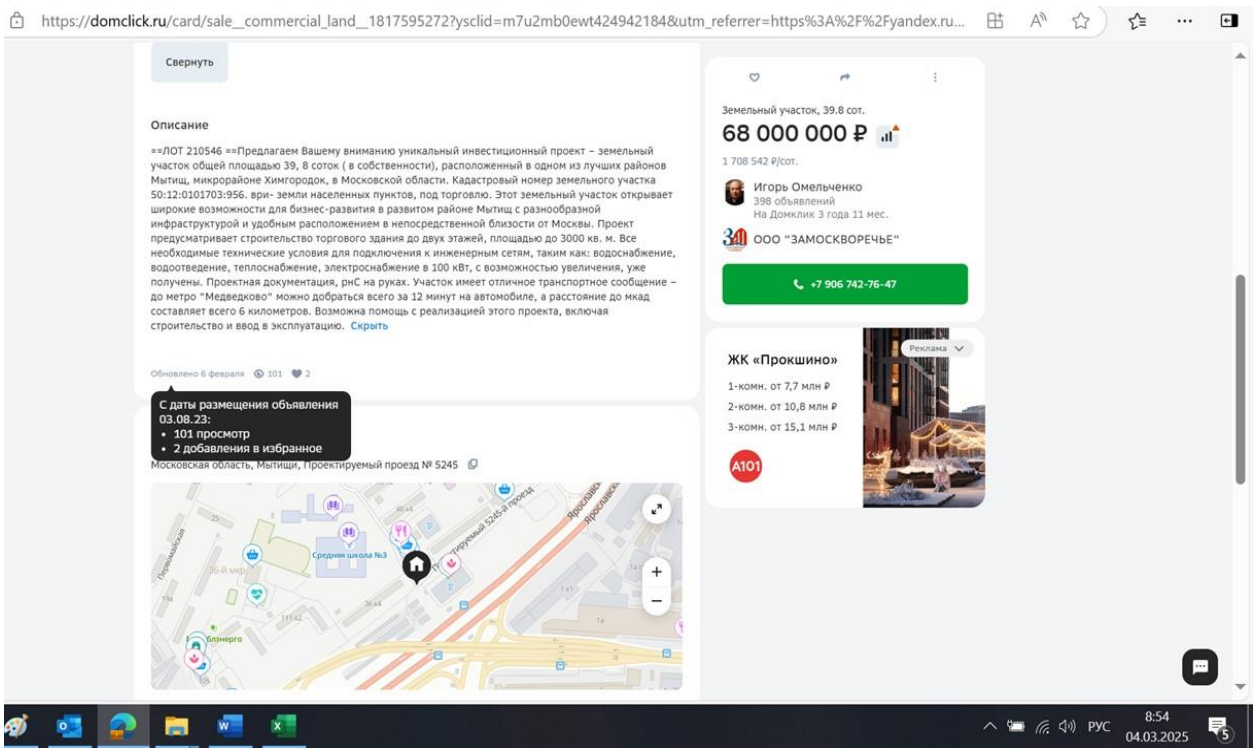
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

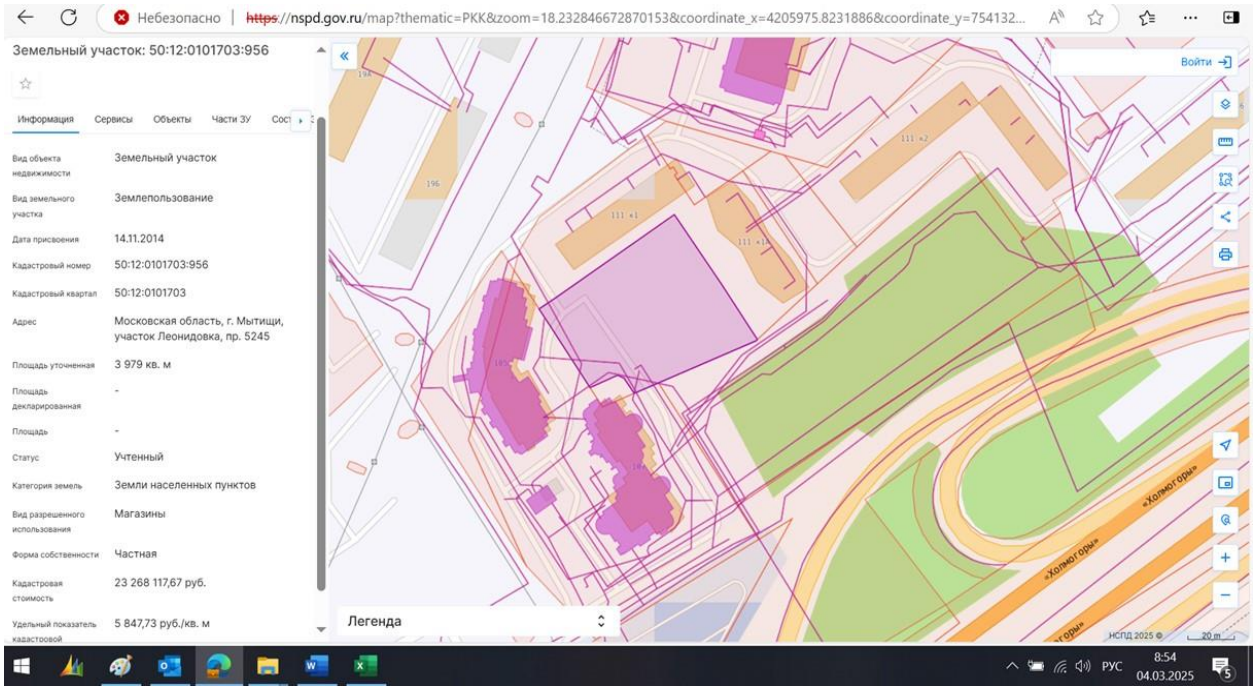
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50/001-50/001/006/2015-6058/1 от 28.12.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 50:10:0010109:5264-50/215/2023-2 от 21.03.2023 Аренда № 50:10:0010109:5264-50/215/2023-1 от 21.03.2023

Аналог 2

Информационный портал "Дом Клик",
https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1817595272?ysclid=m7u2mb0ewt424942184&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F, т. +7 906-742-76-47







Земельный участок

Дата обновления информации: 03.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:12:0101703:956
Дата присвоения кадастрового номера	14.11.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245
Площадь, кв.м	3979
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	23268117.67
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

Кадастровый номер	50:12:0101703:956
Дата присвоения кадастрового номера	14.11.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245
Площадь, кв.м	3979
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины

Сведения о кадастровой стоимости

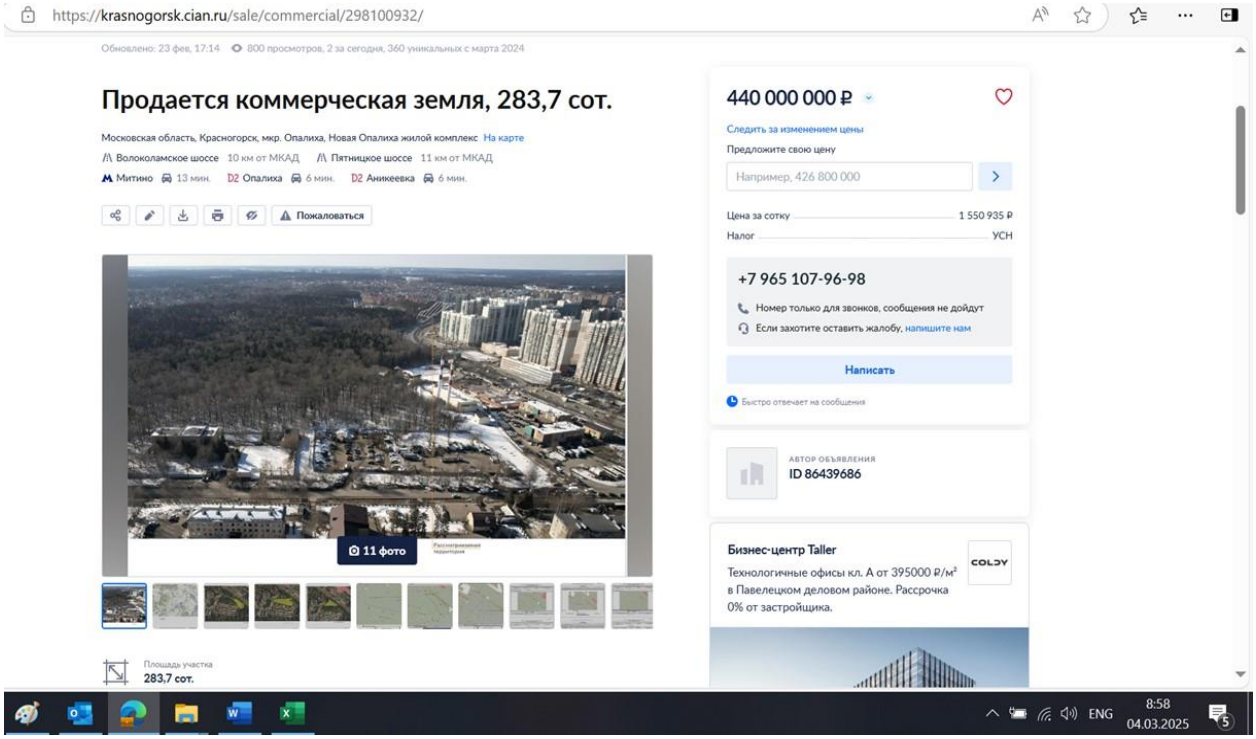
Кадастровая стоимость (руб)	23268117.67
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.12.2022

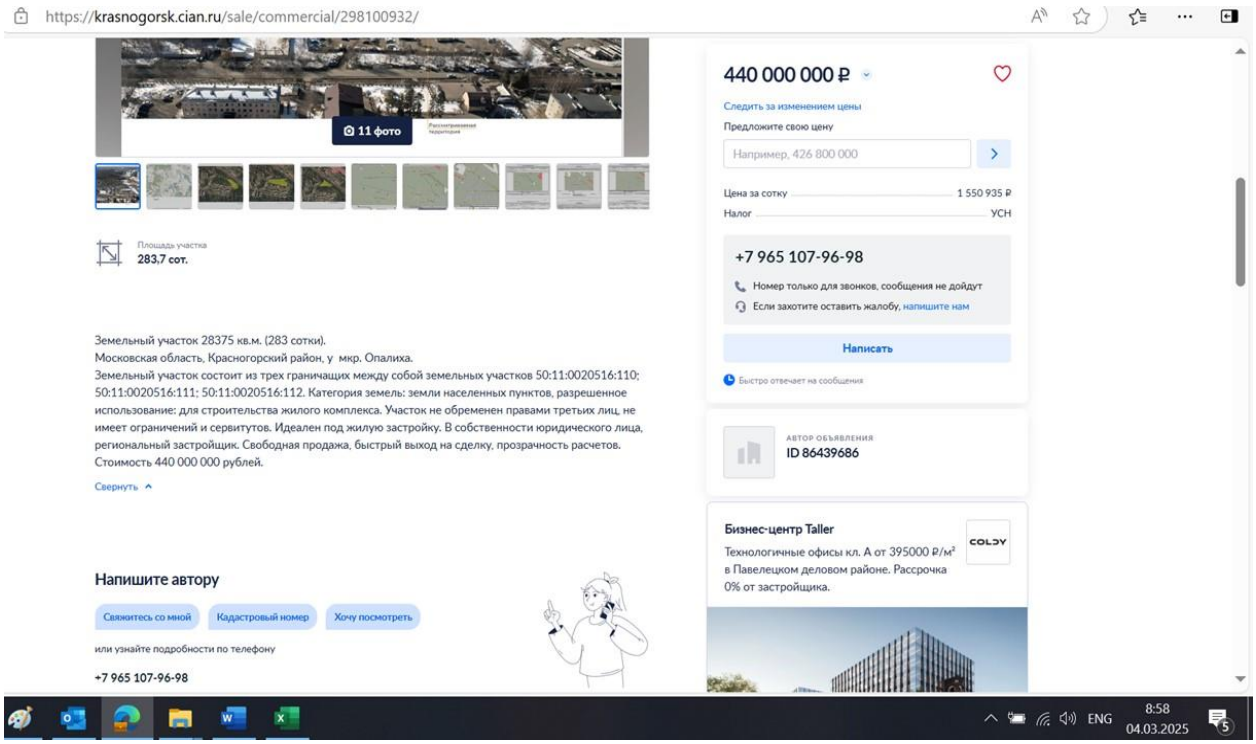
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

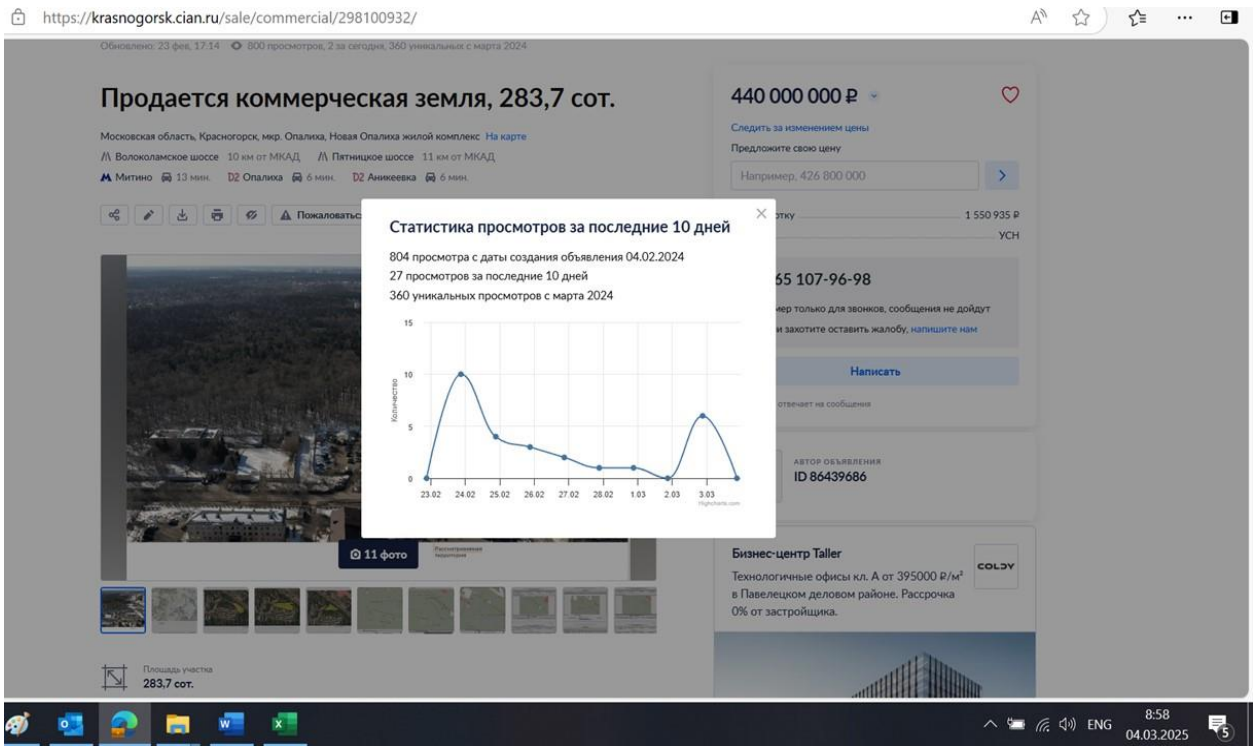
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:12:0101703:956-50/215/2022-8 от 22.11.2022

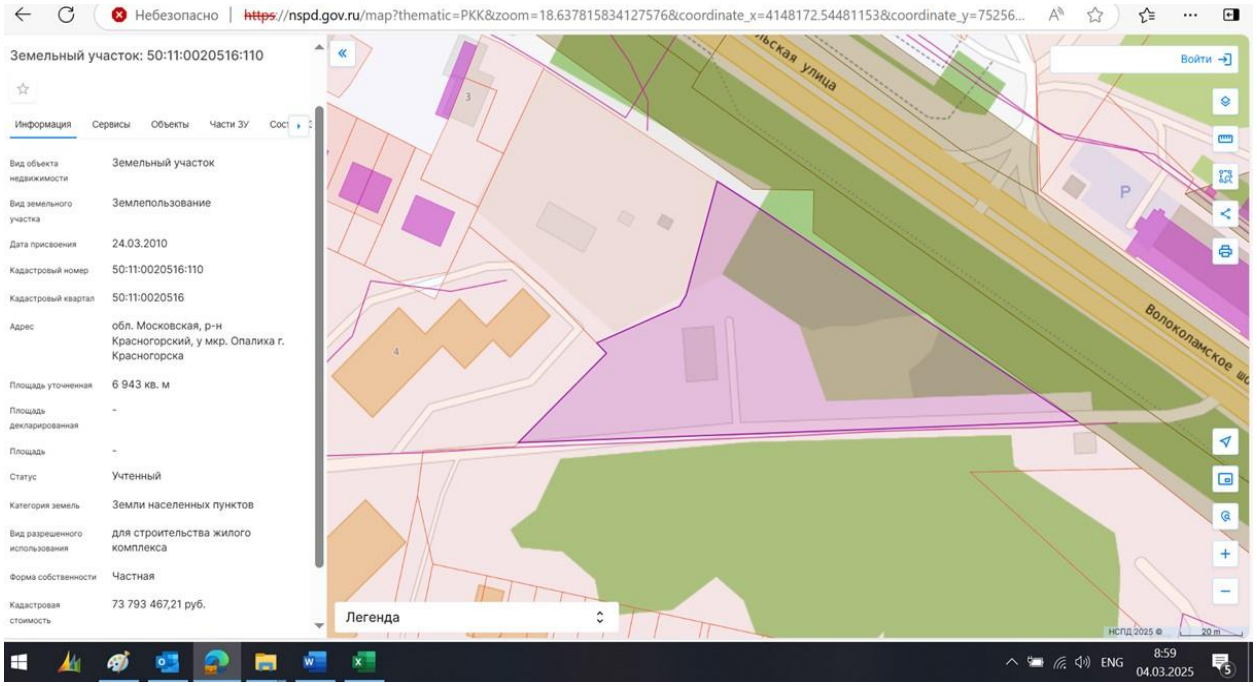
Аналог 3

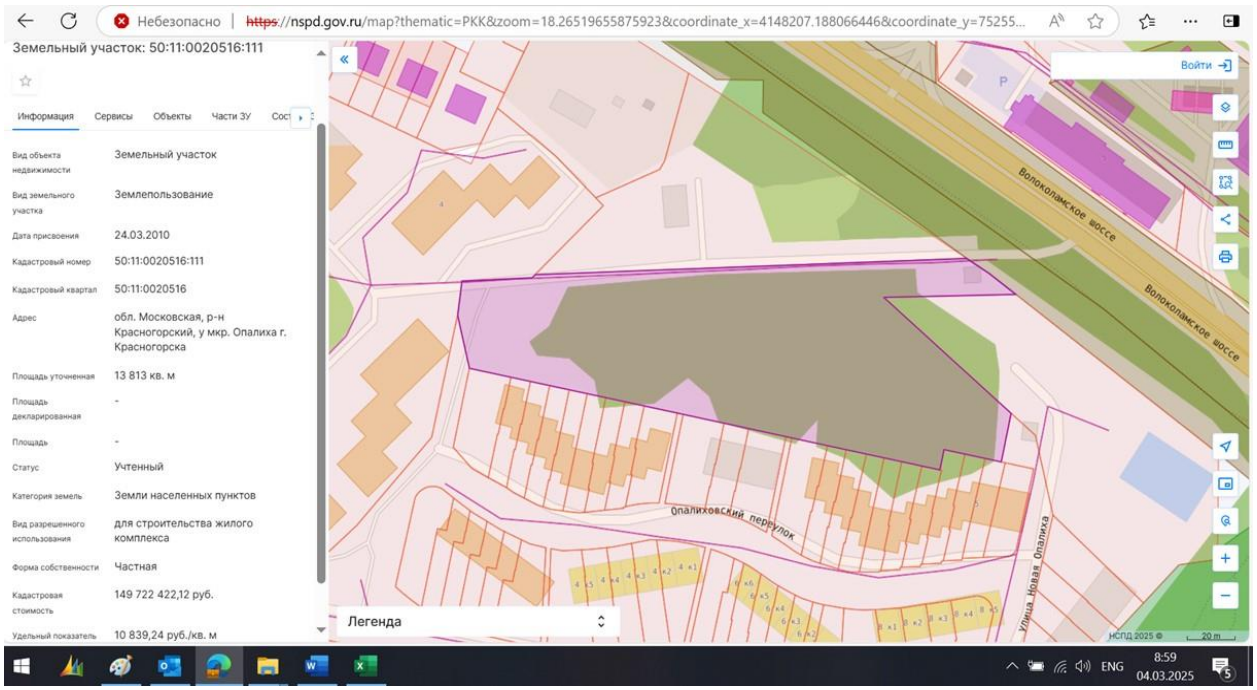
Информационный портал "Циан", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/298100932/,
т. +7 965-107-96-98

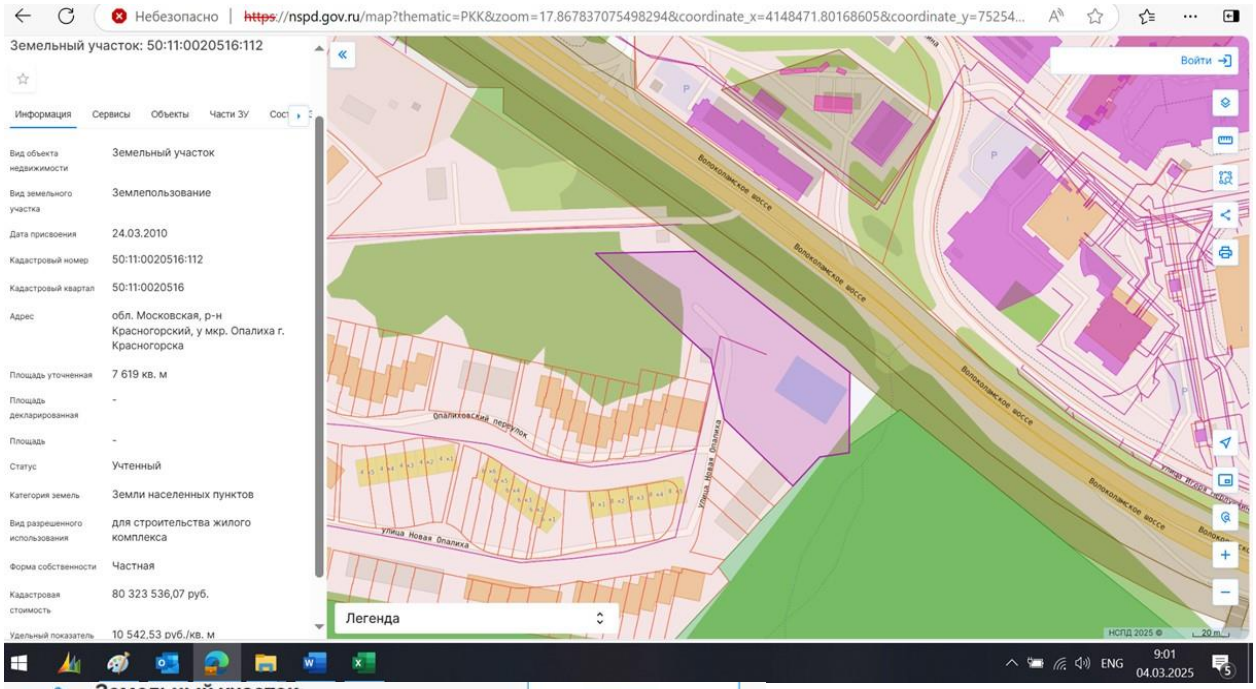



https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/298100932/
11 фото
Площадь участка
283,7 сот.
Земельный участок 28375 кв.м. (283 сотки).
Московская область, Красногорский район, у мкр. Опалиха.
Земельный участок состоит из трех граничащих между собой земельных участков 50:11:0020516:110; 50:11:0020516:111; 50:11:0020516:112. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса. Участок не обременен правами третьих лиц, не имеет ограничений и сервитутов. Идеален под жилую застройку. В собственности юридического лица, региональный застройщик. Свободная продажа, быстрый выход на сделку, прозрачность расчетов.
Стоимость 440 000 000 рублей.
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
+7 965 107-96-98
440 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 426 800 000
Цена за сотку 1 550 935 ₽
Налог УСН
+7 965 107-96-98
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 86439686
Бизнес-центр Taller
Технологичные офисы кл. А от 395000 ₽/м²
в Павелецком деловом районе. Рассрочка
0% от застройщика.
COLDY
ENG
8:58
04.03.2025


https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/298100932/
Обновлено: 23 фев, 17:14 800 просмотров, 2 за сегодня, 360 уникальных с марта 2024
Продается коммерческая земля, 283,7 сот.
Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Новая Опалиха жилой комплекс На карте
Волоколамское шоссе 10 км от МКАД
Пятницкое шоссе 11 км от МКАД
Митино 13 мин.
D2 Опалиха 6 мин.
D2 Аникеевка 6 мин.
Статистика просмотров за последние 10 дней
804 просмотра с даты создания объявления 04.02.2024
27 просмотров за последние 10 дней
360 уникальных просмотров с марта 2024
Количество
15
10
5
0
23.02
24.02
25.02
26.02
27.02
28.02
1.03
2.03
3.03
11 фото
Площадь участка
283,7 сот.
440 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 426 800 000
1 550 935 ₽
УСН
Написать
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 86439686
Бизнес-центр Taller
Технологичные офисы кл. А от 395000 ₽/м²
в Павелецком деловом районе. Рассрочка
0% от застройщика.
COLDY
ENG
8:58
04.03.2025


Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.6378158341275768coordinate_x=4148172.54481153&coordinate_y=75256...
Земельный участок: 50:11:0020516:110
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
24.03.2010
Кадастровый номер
50:11:0020516:110
Кадастровый квартал
50:11:0020516
Адрес
обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь уточненная
6 943 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
для строительства жилого комплекса
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
73 793 467,21 руб.
Войти
Легенда
Волоколамское ш
НСПД 2025
20 m
ENG
8:59
04.03.2025


Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.26519655875923&coordinate_x=4148207.188066446&coordinate_y=75255...
Земельный участок: 50:11:0020516:111
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
24.03.2010
Кадастровый номер
50:11:0020516:111
Кадастровый квартал
50:11:0020516
Адрес
обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь уточненная
13 813 кв. м
Площадь декларированная
-
Площадь
-
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
для строительства жилого комплекса
Форма собственности
Частная
Кадастровая стоимость
149 722 422,12 руб.
Удельный показатель
10 839,24 руб./кв. м
Войти
Легенда
Волоколамское шоссе
Волоколамское шоссе
Опалиховский переулок
Улица Новая Опалиха
НСПД 2025
20 m
ENG
8:59
04.03.2025



Земельный участок

Дата обновления информации: 04.01.2023

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:11:0020516:110
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь, кв.м	6943
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства жилого комплекса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	73793467.21
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Кадастровый номер	50:11:0020516:110
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь, кв.м	6943
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства жилого комплекса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	73793467.21
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:11:0020516:110-50/422/2023-9 от 11.10.2023

Земельный участок

Дата обновления информации: 04.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:11:0020516:111
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь, кв.м	13813
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства жилого комплекса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	149722422.12
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Кадастровый номер	50:11:0020516:111
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь, кв.м	13813
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства жилого комплекса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	149722422.12
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:11:0020516:111-50/415/2024-9 от 12.01.2024

Земельный участок
Дата обновления информации: 04.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:11:0020516:112
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь, кв.м	7619
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства жилого комплекса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	80323536.07
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

Кадастровый номер	50:11:0020516:112
Дата присвоения кадастрового номера	24.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

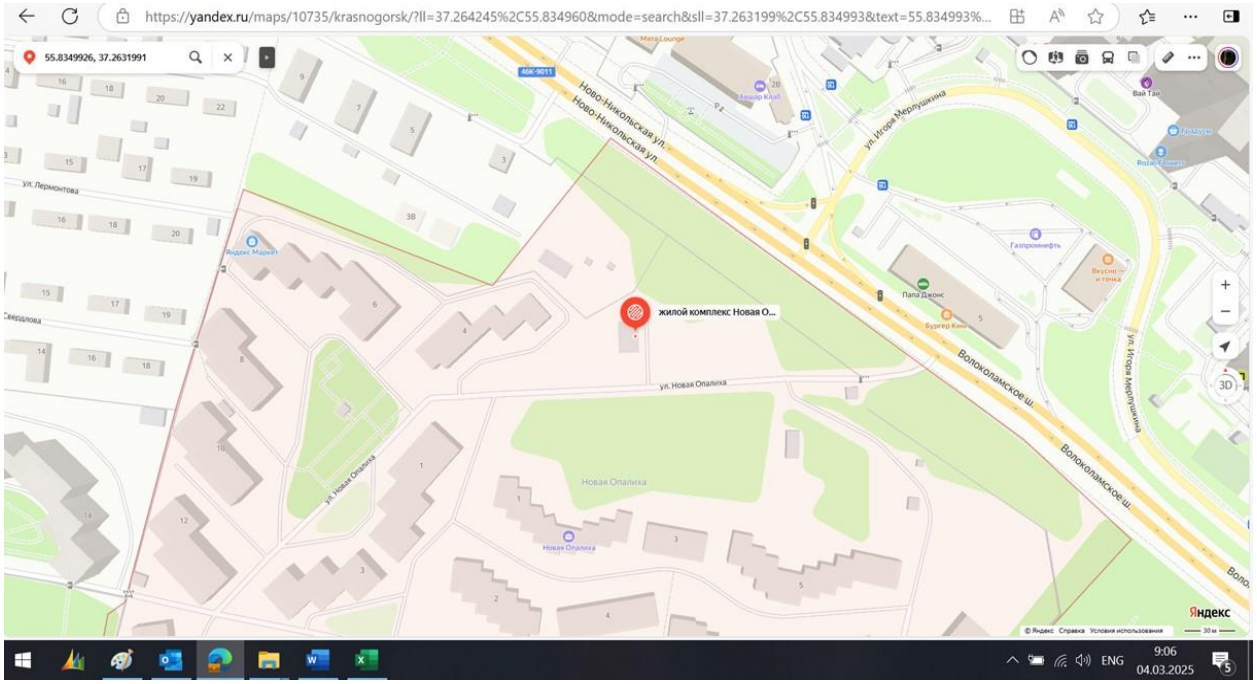
Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Красногорский, у мкр. Опалиха г. Красногорска
Площадь, кв.м	7619
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для строительства жилого комплекса

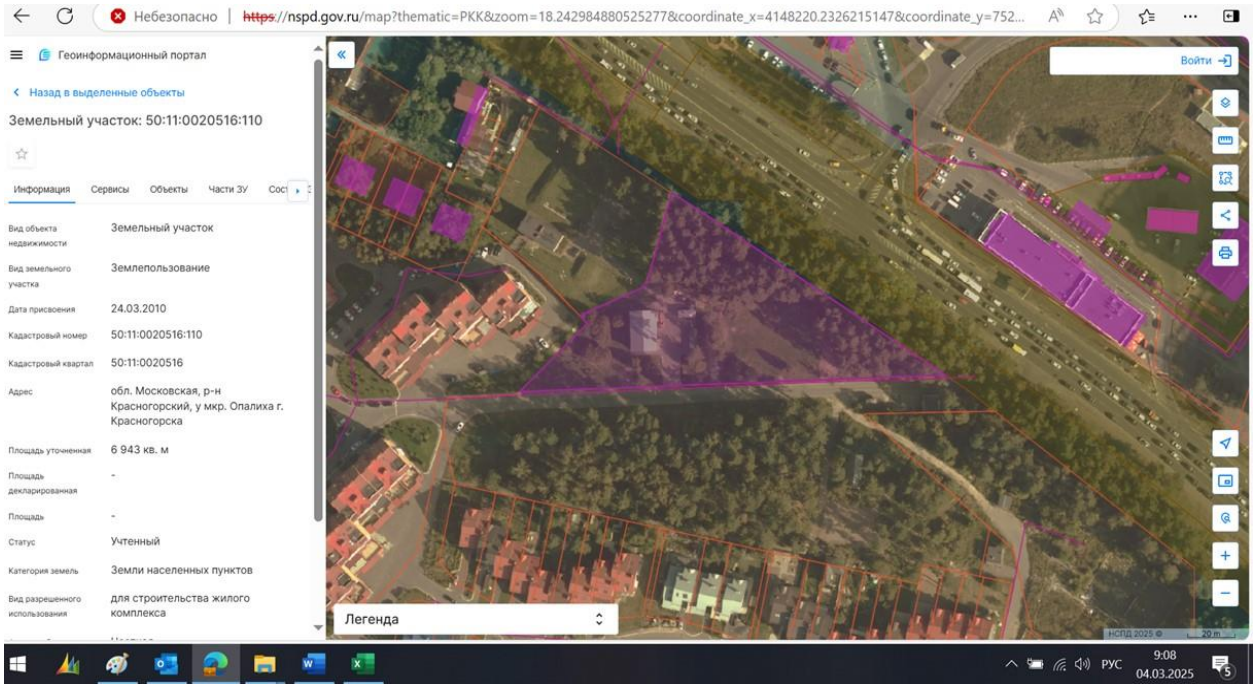
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	80323536.07
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.12.2022

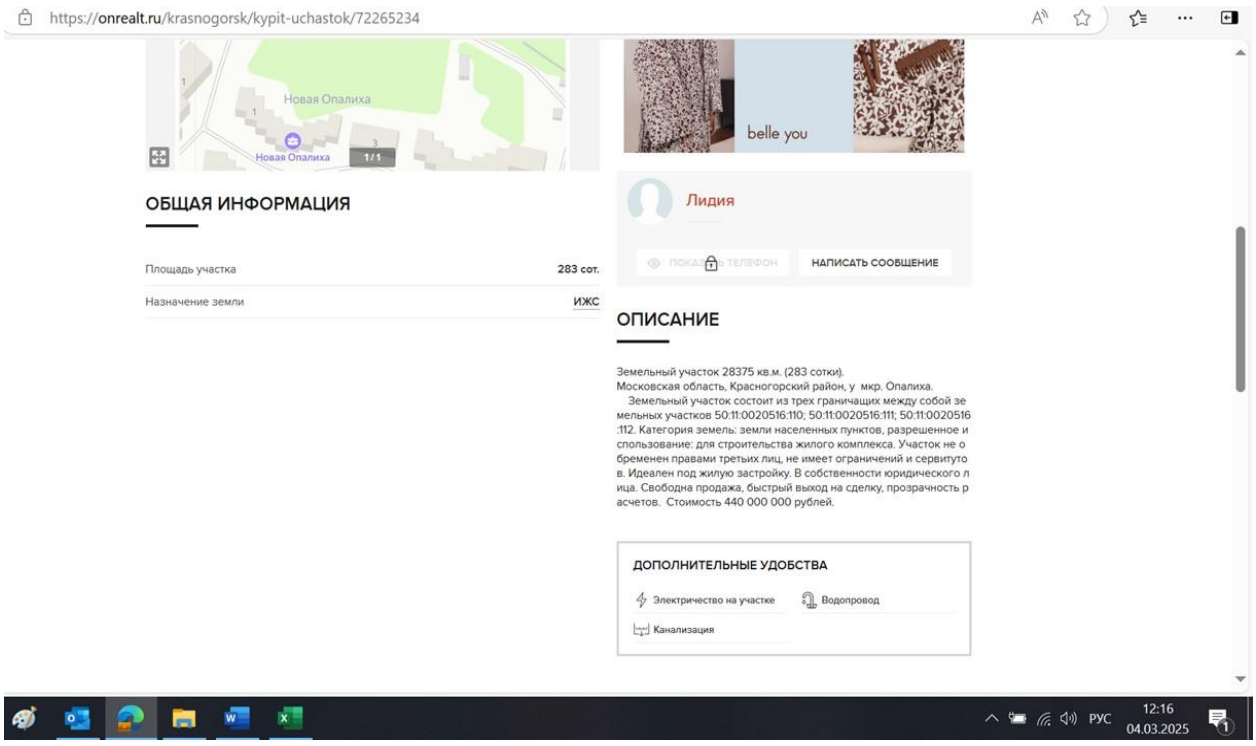
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50:11:0020516:112-50/422/2023-9 от 11.10.2023





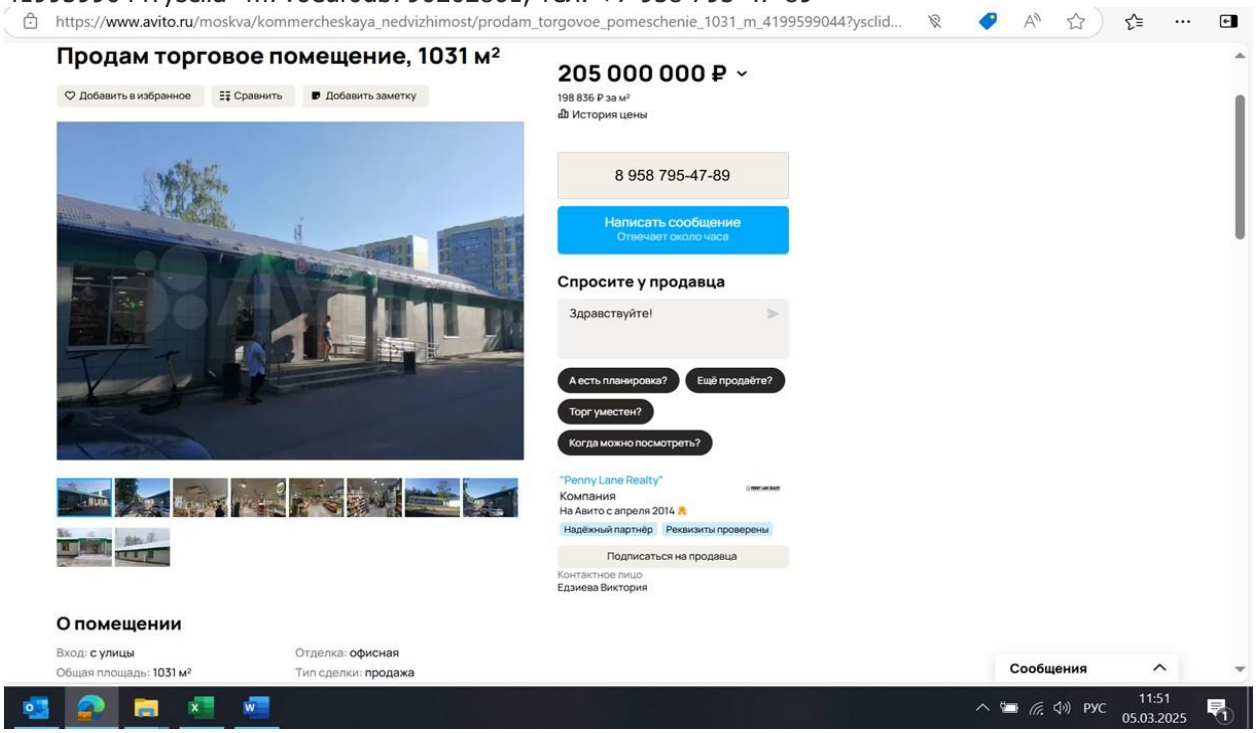
Дополнительная информация (https://onrealt.ru/krasnogorsk/kypit-uchastok/72265234)

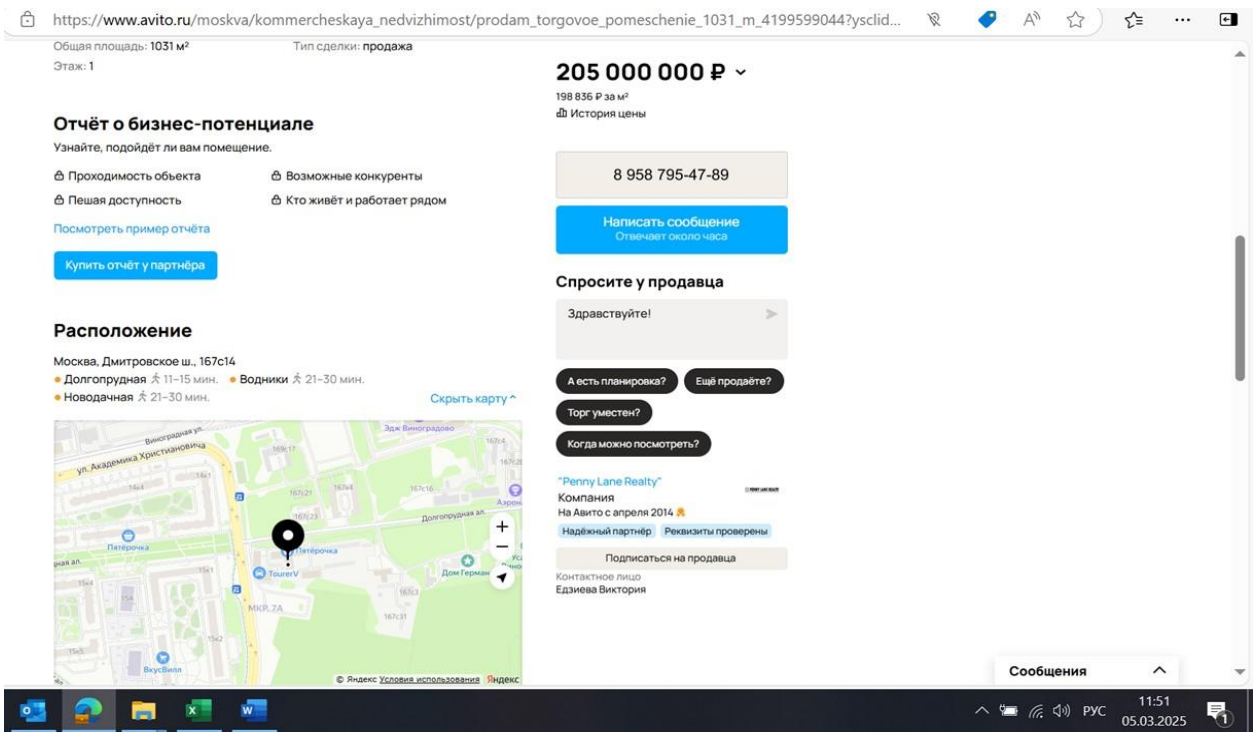


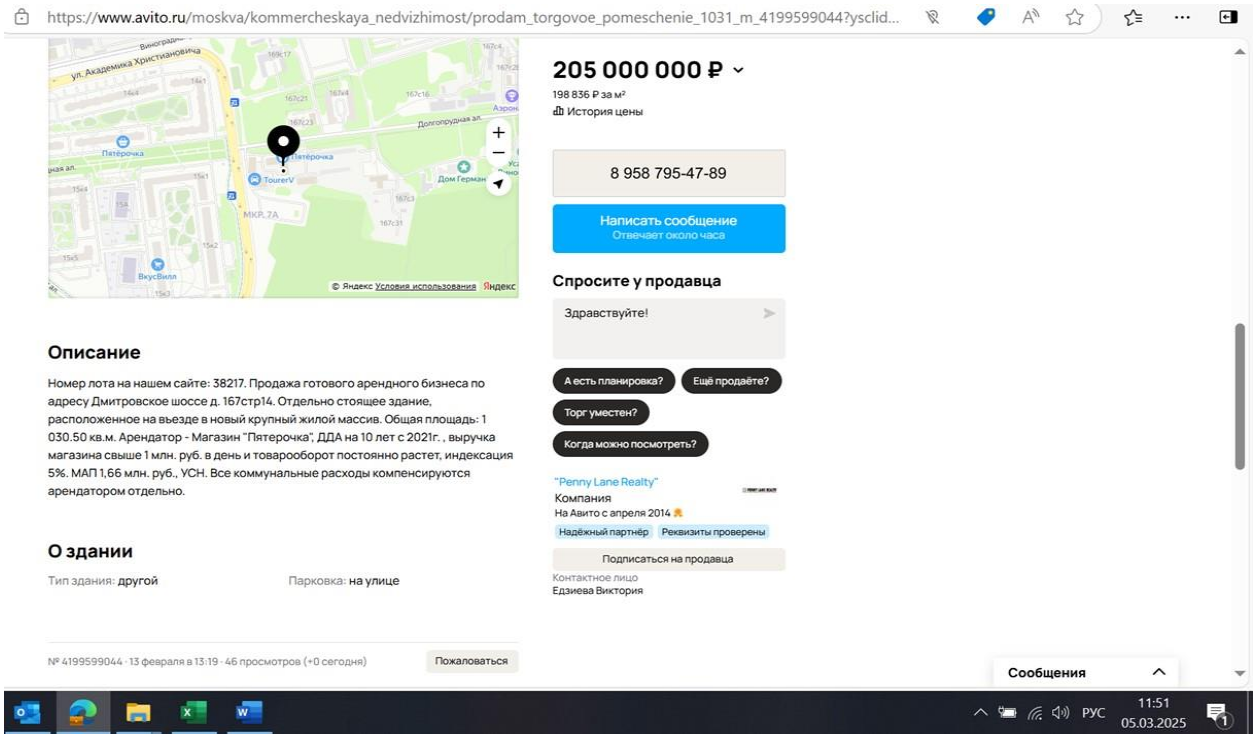
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1031_m_4199599044?ysclid=m7voeuf0ub790202861, тел. +7 958 795-47-89

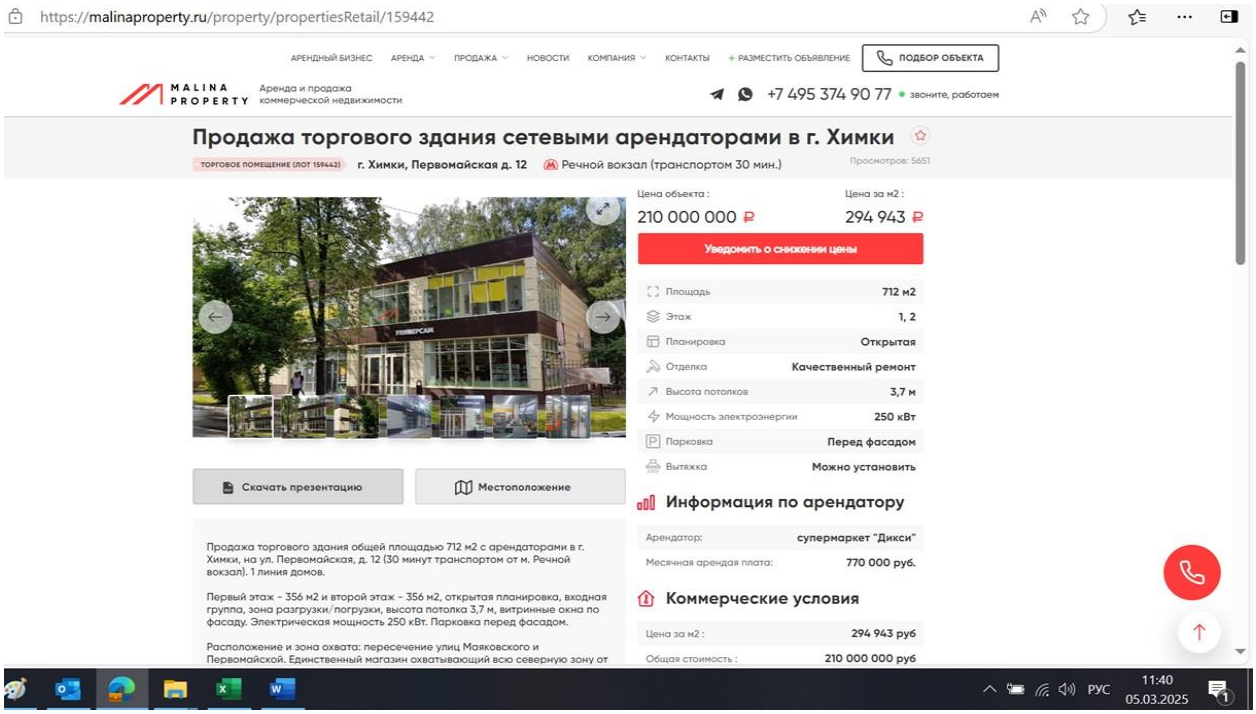


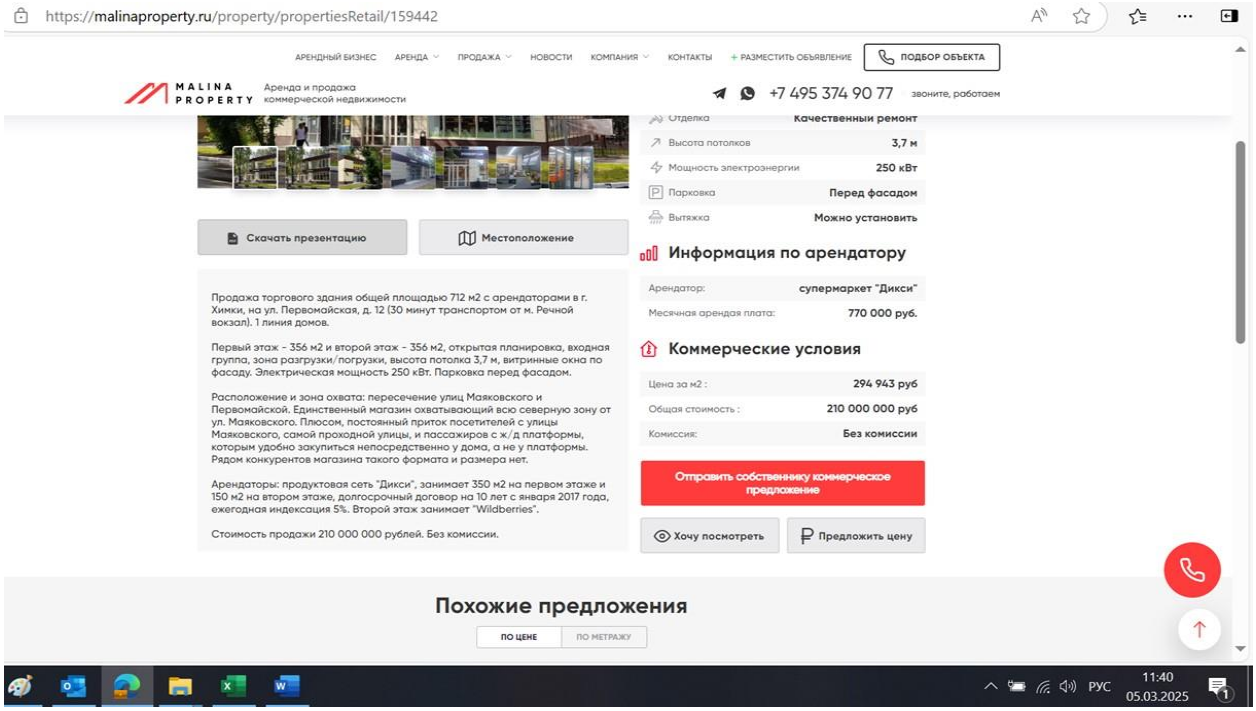




Аналог №2

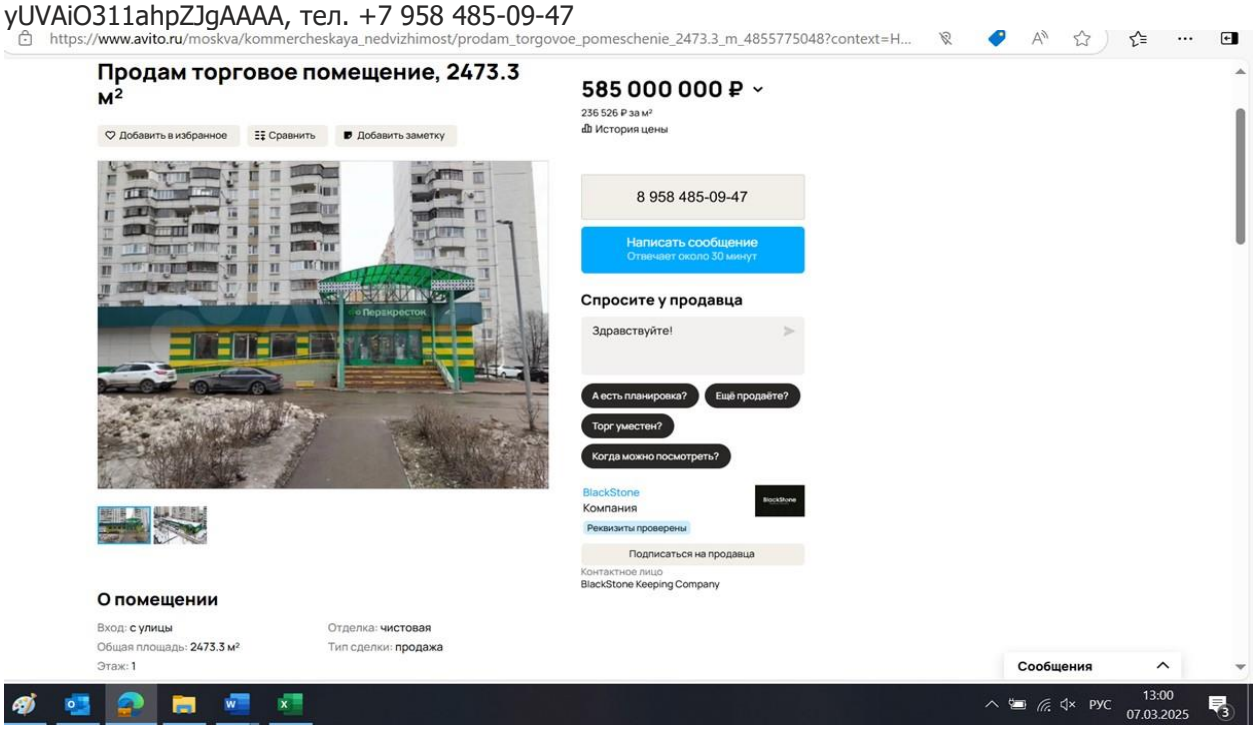
Информационный портал MalinaProperty, https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/159442, тел. +7 495 374-90-77

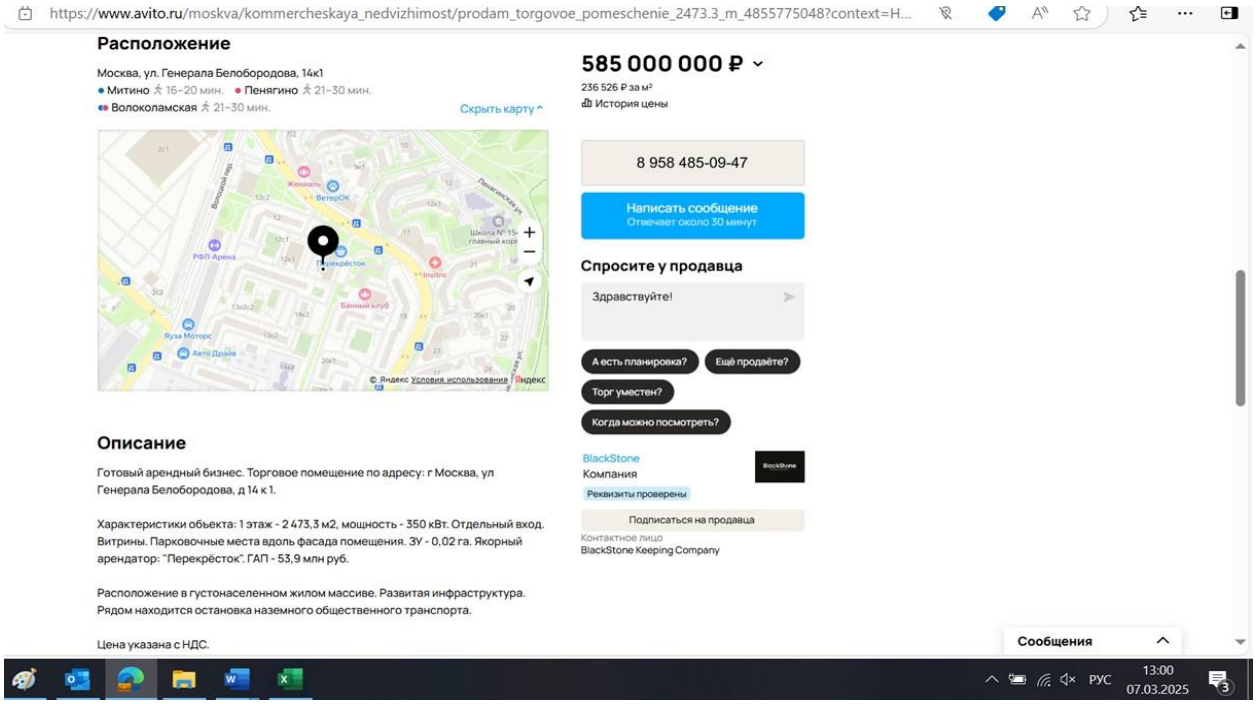


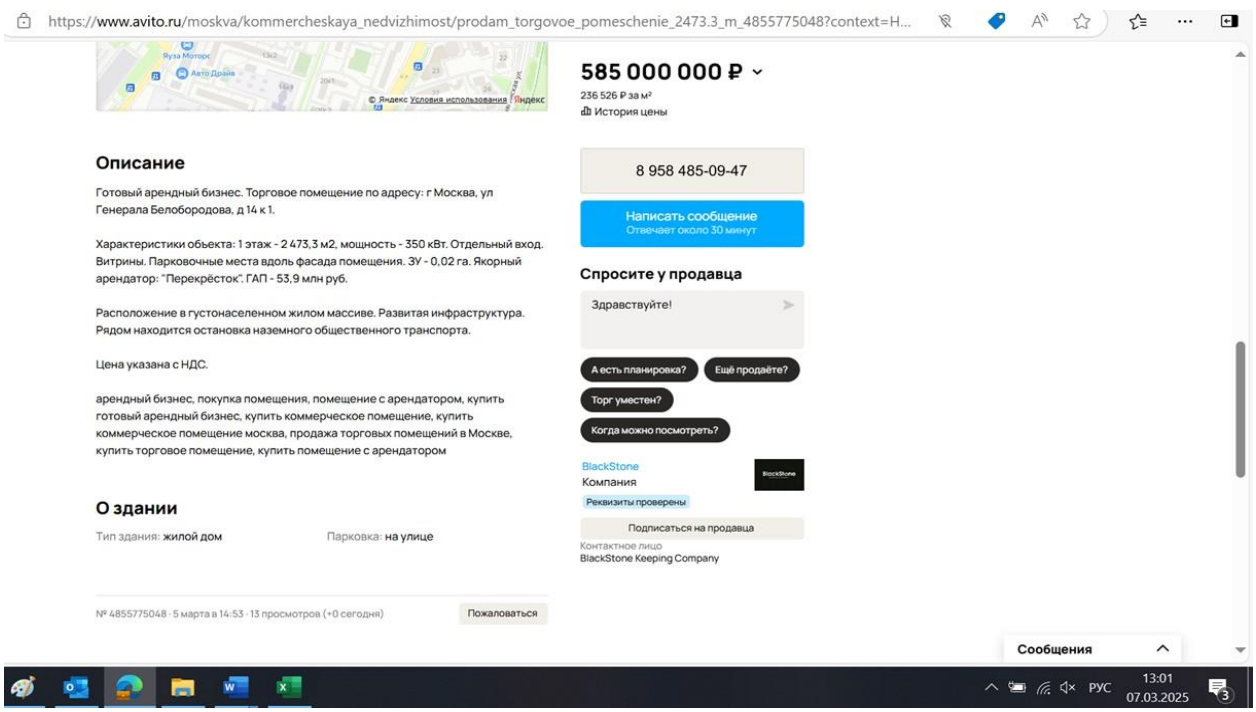


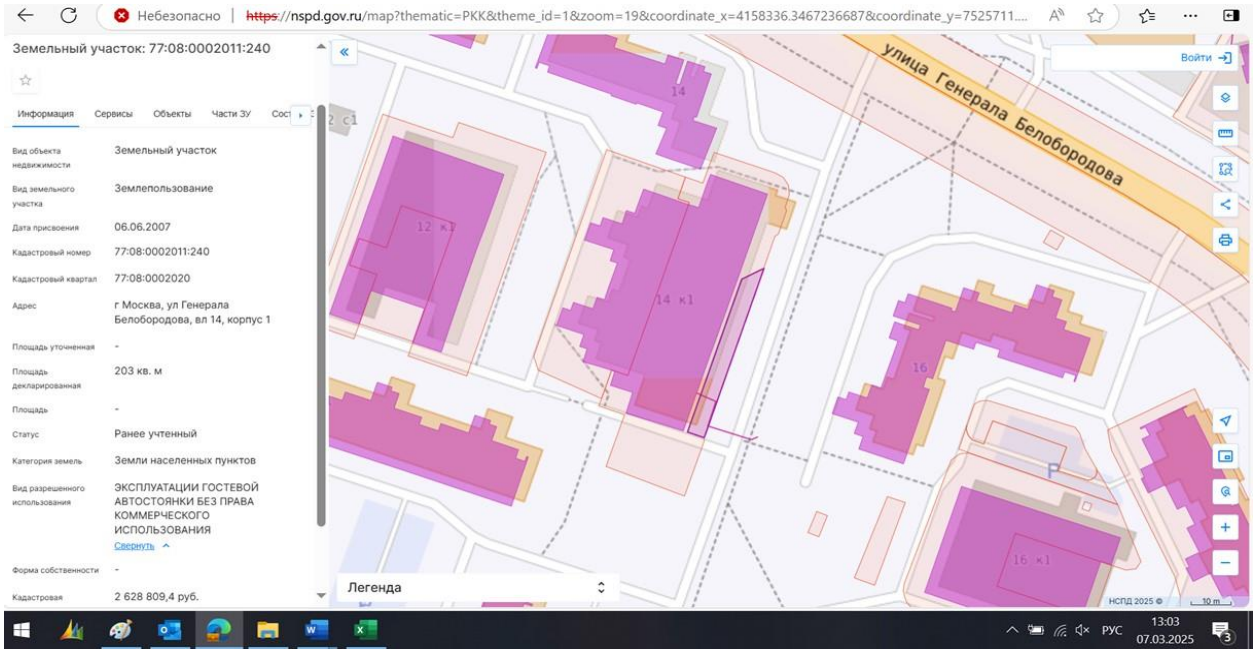
Аналог №3

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2473.3_m_4855775048?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IjQySmhwNXJ3QUdFODJyUVAiO311ahpZJgAAAA, тел. +7 958 485-09-47




https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2473.3_m_4855775048?context=H...
Расположение
Москва, ул. Генерала Белобородова, 14к1
Митино 16–20 мин. Пенягино 21–30 мин.
Волоколамская 21–30 мин.
Скрыть карту
585 000 000 ₽
236 526 ₽ за м²
История цены
8 958 485-09-47
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
BlackStone
Компания
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
BlackStone Keeping Company
Описание
Готовый арендный бизнес. Торговое помещение по адресу: г Москва, ул Генерала Белобородова, д 14 к 1.
Характеристики объекта: 1 этаж - 2 473,3 м2, мощность - 350 кВт. Отдельный вход. Витрины. Парковочные места вдоль фасада помещения. ЗУ - 0,02 га. Якорный арендатор: "Перекрёсток". ГАП - 53,9 млн руб.
Расположение в густонаселенном жилом массиве. Развитая инфраструктура. Рядом находится остановка наземного общественного транспорта.
Цена указана с НДС.
Сообщения
РУС
13:00
07.03.2025


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2473.3_m_4855775048?context=H...
585 000 000 ₽
236 526 ₽ за м²
История цены
8 958 485-09-47
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
BlackStone
Компания
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
BlackStone Keeping Company
Описание
Готовый арендный бизнес. Торговое помещение по адресу: г Москва, ул Генерала Белобородова, д 14 к 1.
Характеристики объекта: 1 этаж - 2 473,3 м2, мощность - 350 кВт. Отдельный вход. Витрины. Парковочные места вдоль фасада помещения. ЗУ - 0,02 га. Якорный арендатор: "Перекрёсток". ГАП - 53,9 млн руб.
Расположение в густонаселенном жилом массиве. Развитая инфраструктура. Рядом находится остановка наземного общественного транспорта.
Цена указана с НДС.
арендный бизнес, покупка помещения, помещение с арендатором, купить готовый арендный бизнес, купить коммерческое помещение, купить коммерческое помещение москва, продажа торговых помещений в Москве, купить торговое помещение, купить помещение с арендатором
О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице
№ 4855775048 · 5 марта в 14:53 · 13 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения
РУС
13:01
07.03.2025



Земельный участок

Дата обновления информации: 11.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0002011:240
Дата присвоения кадастрового номера	06.06.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Генерала Белобородова, вл 14, корпус 1
Площадь, кв.м	203
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ ГОСТЕВОЙ АВТОСТОЯНКИ БЕЗ ПРАВА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2628809.40
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	11.12.2024

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Генерала Белобородова, вл 14, корпус 1
Площадь, кв.м	203
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ ГОСТЕВОЙ АВТОСТОЯНКИ БЕЗ ПРАВА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2628809.40
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	11.12.2024

Ранее присвоенные номера

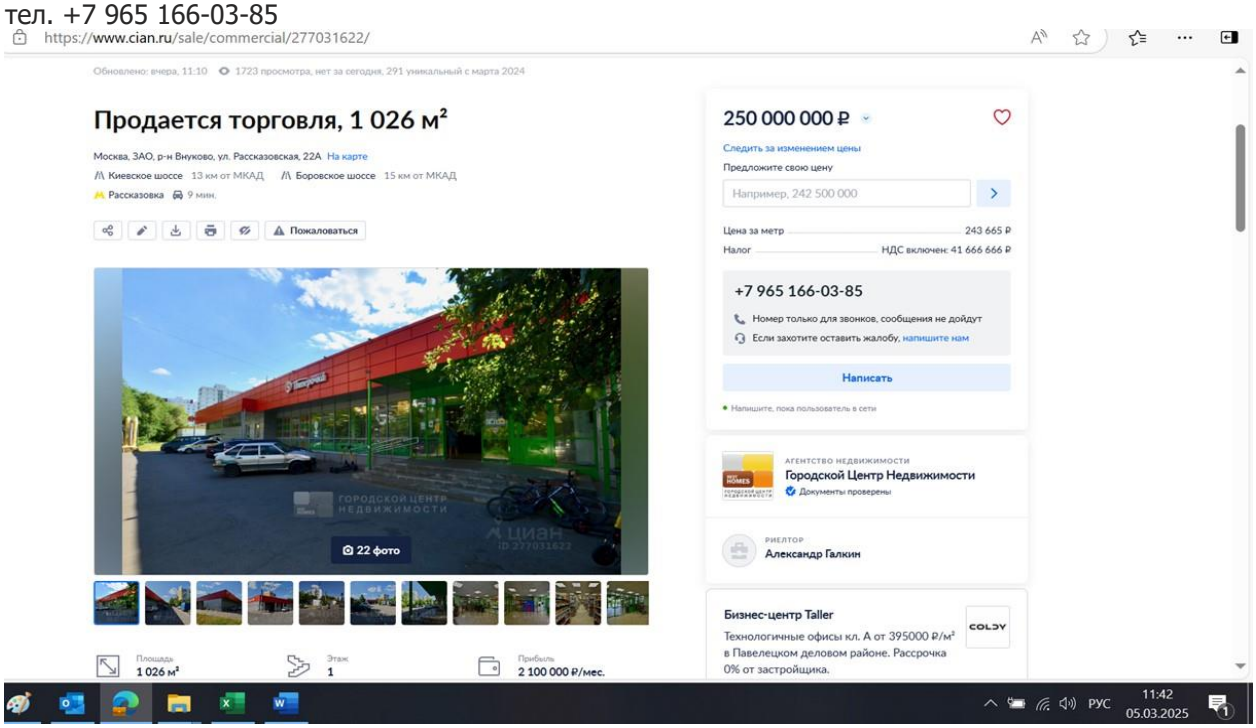
Условный номер	М-08-504726

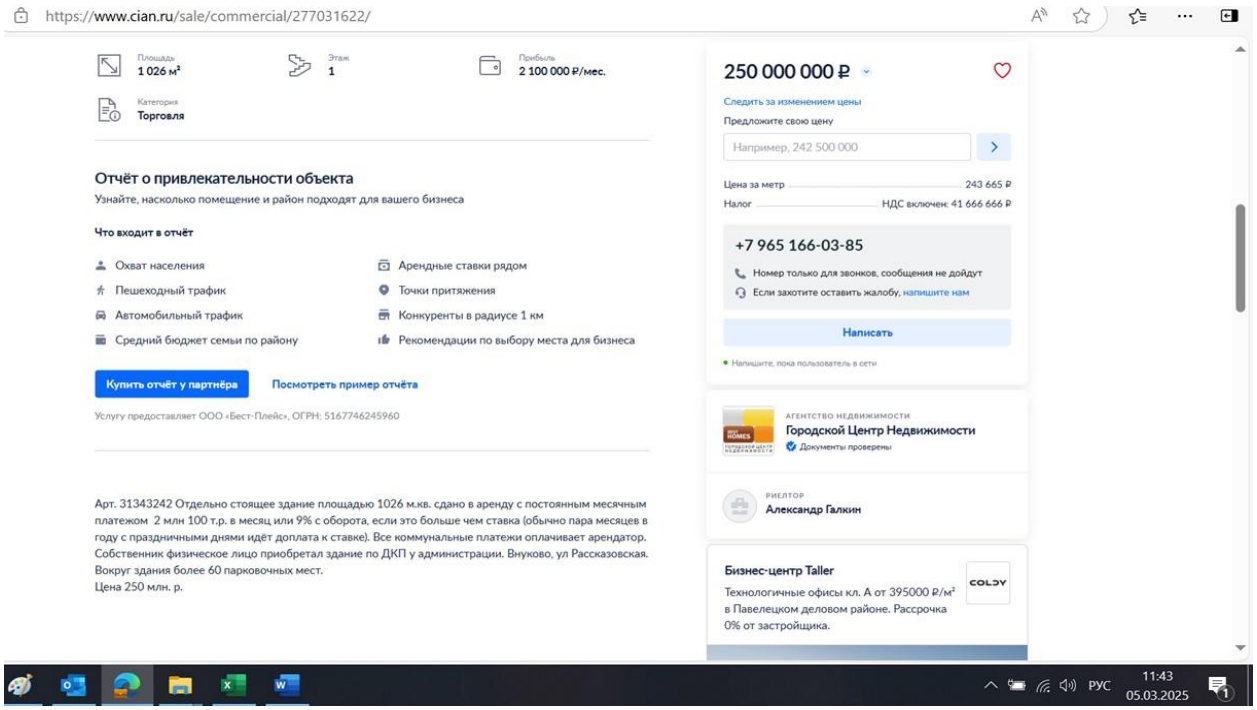
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

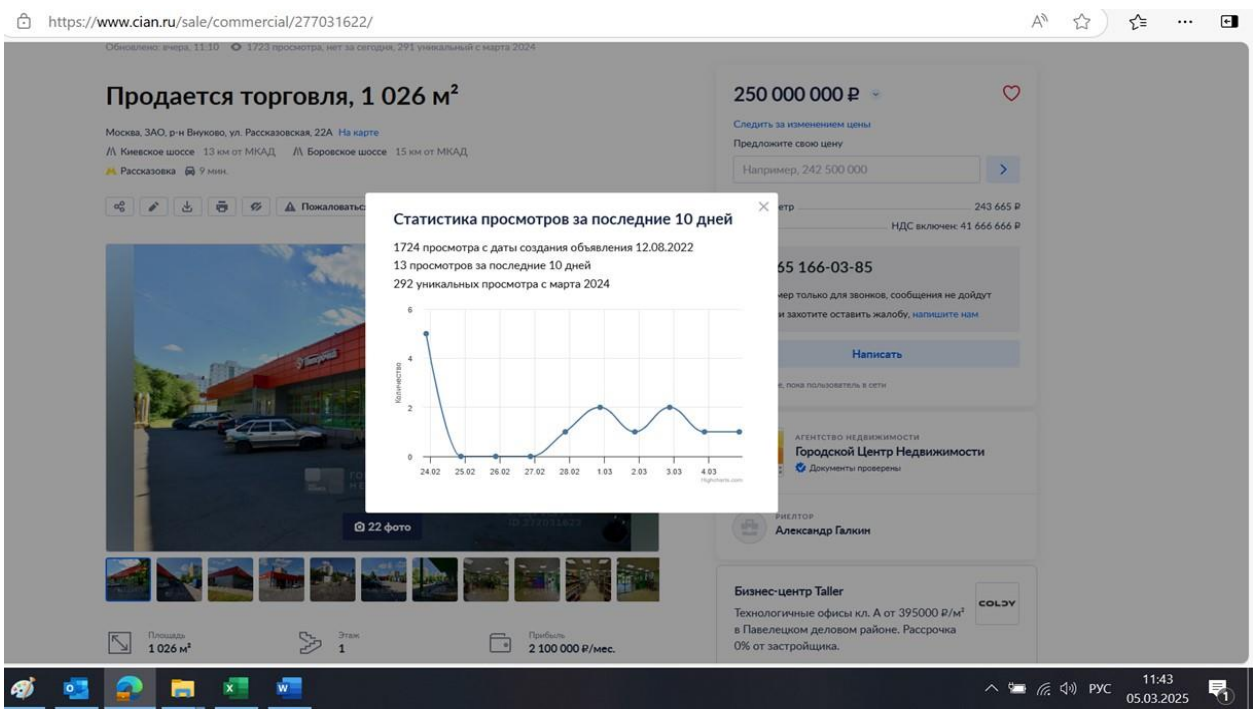
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-77-08/067/2005-87 от 02.12.2005 № 77-77-08/067/2005-87 от 02.12.2005 № 77-77-08/067/2005-86 от 02.12.2005 № 77-77-14/015/2012-795 от 19.04.2012

Аналог №4

Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/277031622/,
тел. +7 965 166-03-85



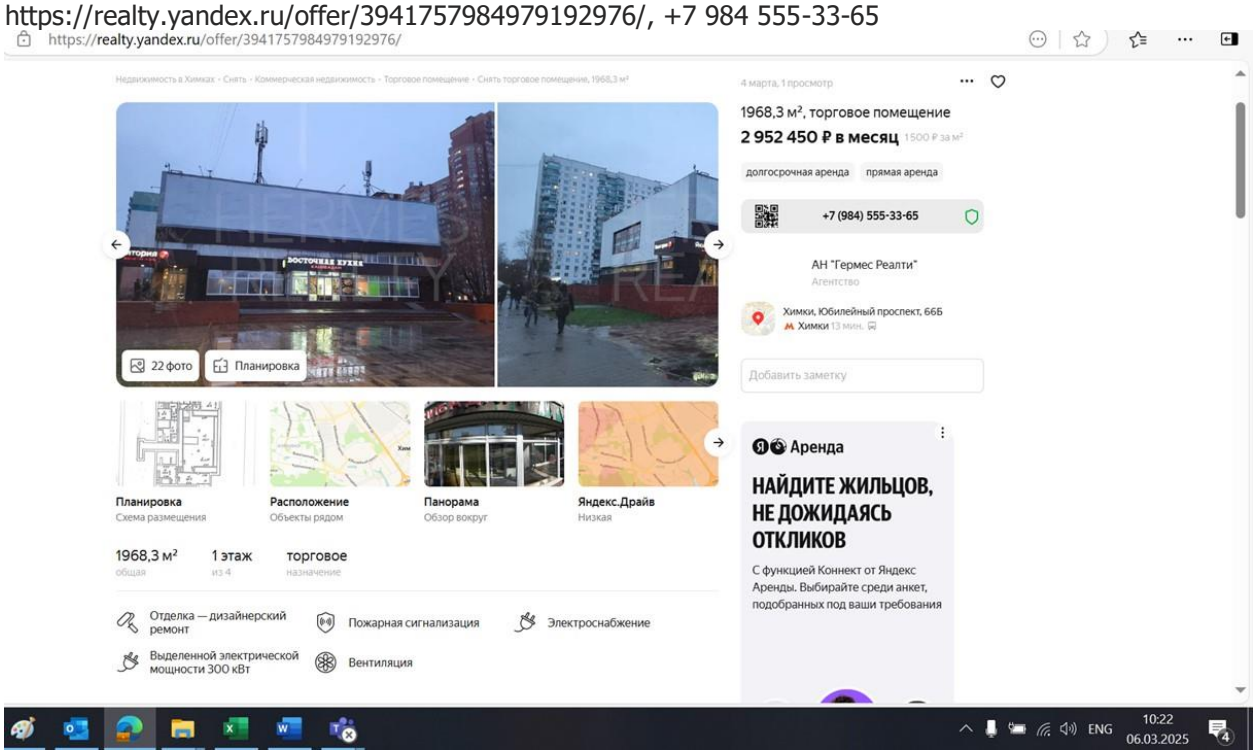

https://www.cian.ru/sale/commercial/277031622/
Площадь 1 026 м²
Этаж 1
Прибыль 2 100 000 ₽/мес.
Категория Торговля
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт у партнёра
Посмотреть пример отчёта
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960
Арт. 31343242 Отдельно стоящее здание площадью 1026 м.кв. сдано в аренду с постоянным месячным платежом 2 млн 100 т.р. в месяц или 9% с оборота, если это больше чем ставка (обычно пара месяцев в году с праздничными днями идёт доплата к ставке). Все коммунальные платежи оплачивает арендатор. Собственник физическое лицо приобретал здание по ДКП у администрации. Внуково, ул Рассказовская. Вокруг здания более 60 парковочных мест.
Цена 250 млн. р.
250 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 242 500 000
Цена за метр 243 665 ₽
Налог НДС включен: 41 666 666 ₽
+7 965 166-03-85
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Городской Центр Недвижимости
Документы проверены
РИЕЛТОР
Александр Галкин
Бизнес-центр Taller
Технологичные офисы кл. А от 395000 ₽/м² в Павелецком деловом районе. Рассрочка 0% от застройщика.
РУС 11:43 05.03.2025

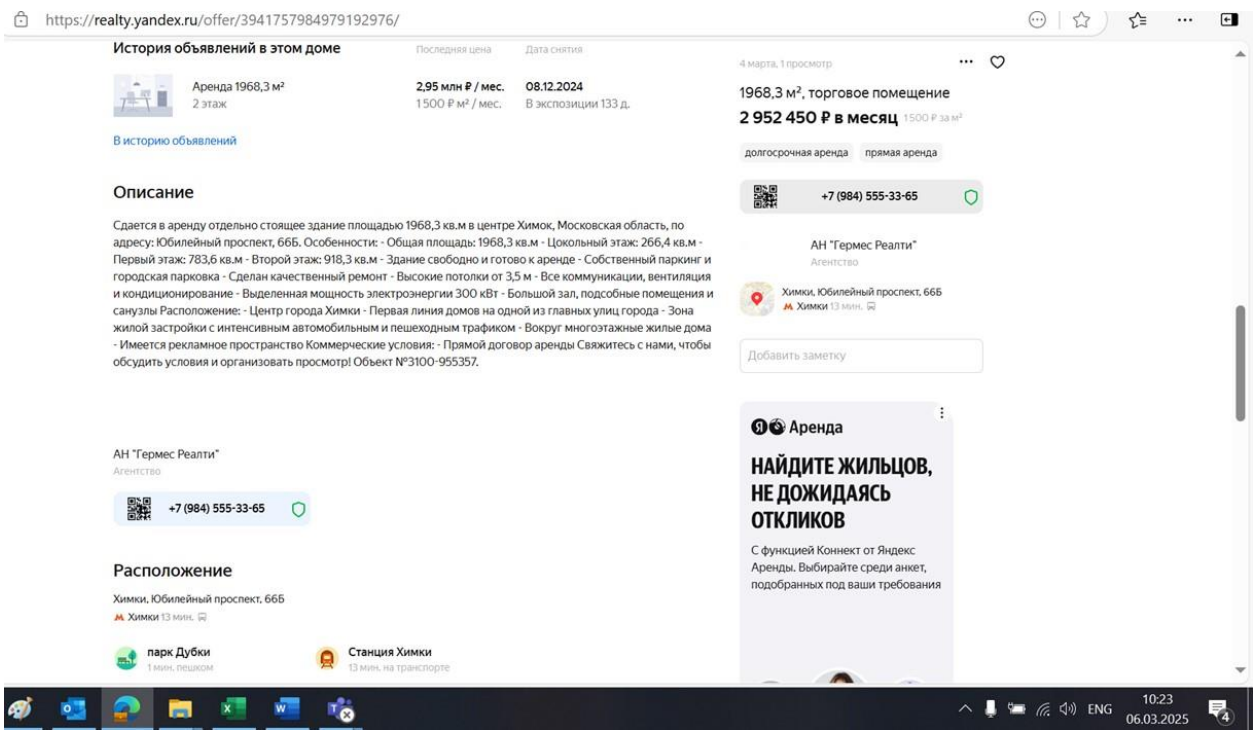

https://www.cian.ru/sale/commercial/277031622/
Продается торговля, 1 026 м²
Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А На карте
Киевское шоссе 13 км от МКАД
Боровское шоссе 15 км от МКАД
Рассказовка 9 мин.
Статистика просмотров за последние 10 дней
1724 просмотра с даты создания объявления 12.08.2022
13 просмотров за последние 10 дней
292 уникальных просмотра с марта 2024
24.02 25.02 26.02 27.02 28.02 1.03 2.03 3.03 4.03
22 фото
250 000 000 ₽
Написать
Городской Центр Недвижимости
Александр Галкин
Бизнес-центр Taller
Технологичные офисы кл. А от 395000 ₽/м² в Павелецком деловом районе. Рассрочка 0% от застройщика.
Площадь 1 026 м²
Этаж 1
Прибыль 2 100 000 ₽/мес.
РУС 11:43 05.03.2025

Информация об объектах-аналогах для расчета арендной ставки нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

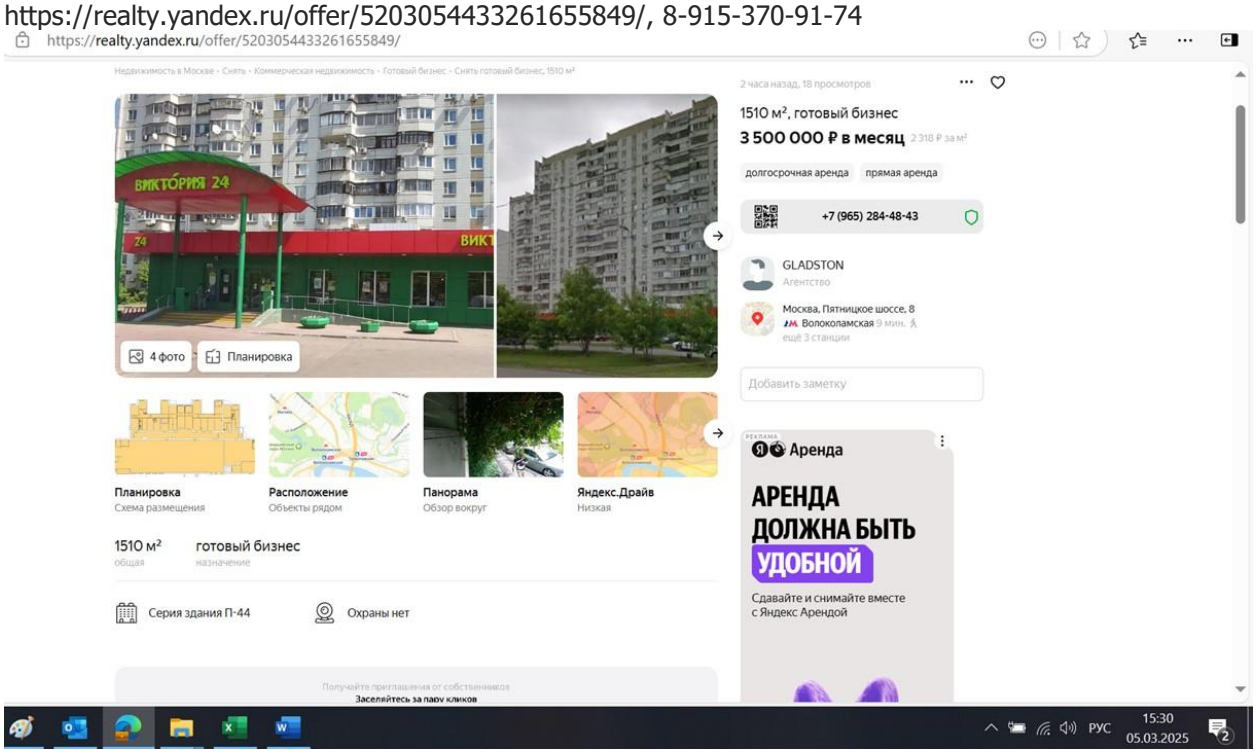
Информационный портал "Яндекс Недвижимость",
https://realty.yandex.ru/offer/3941757984979192976/, +7 984 555-33-65

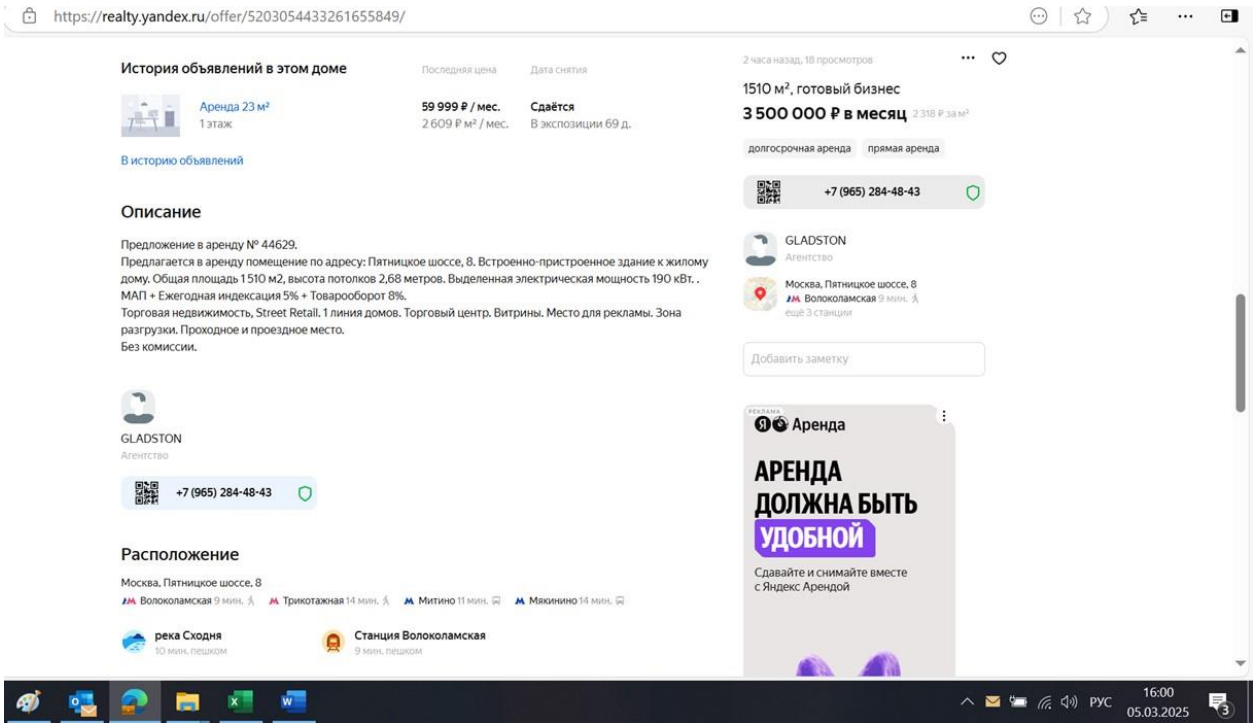




Аналог №2

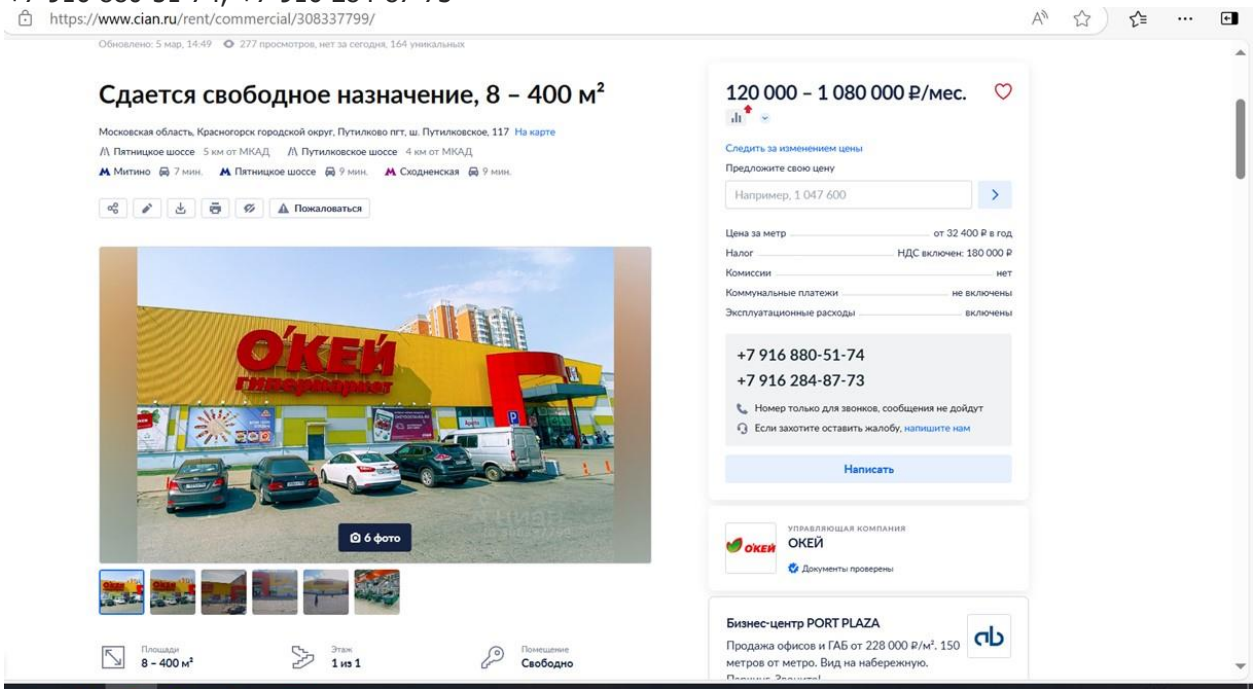
Информационный портал "Яндекс Недвижимость",
https://realty.yandex.ru/offer/5203054433261655849/, 8-915-370-91-74

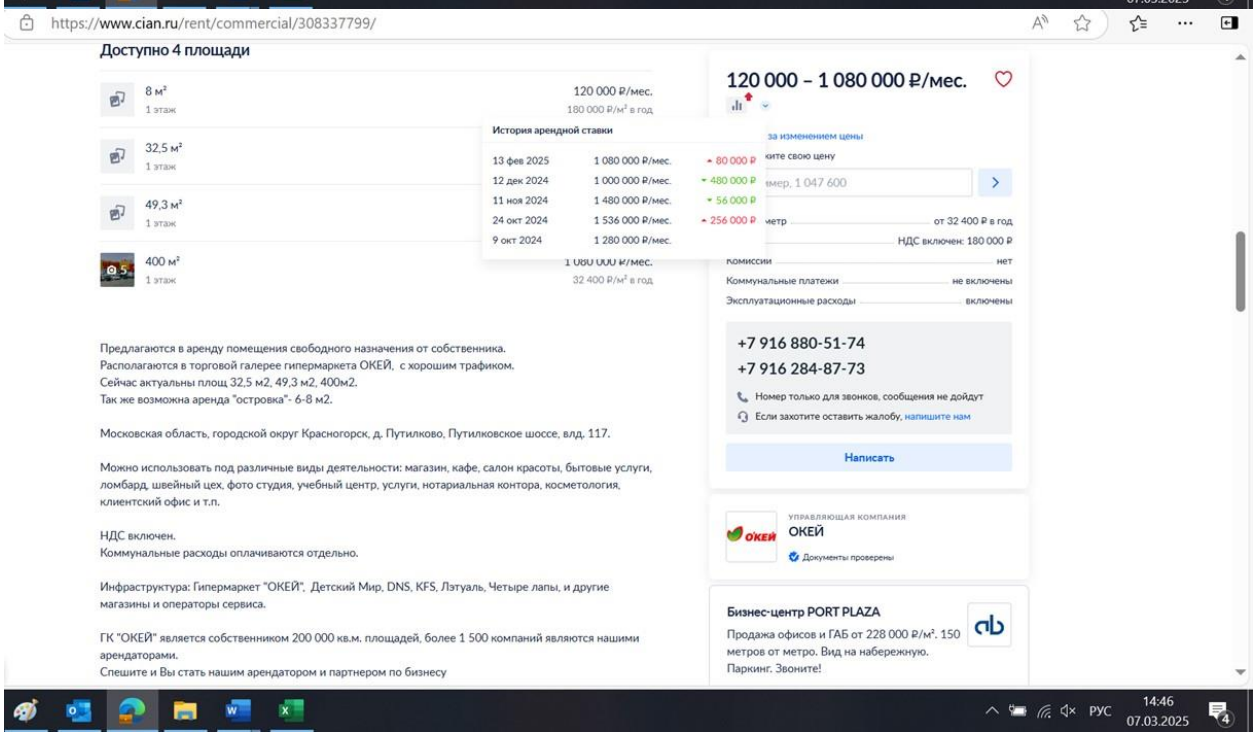


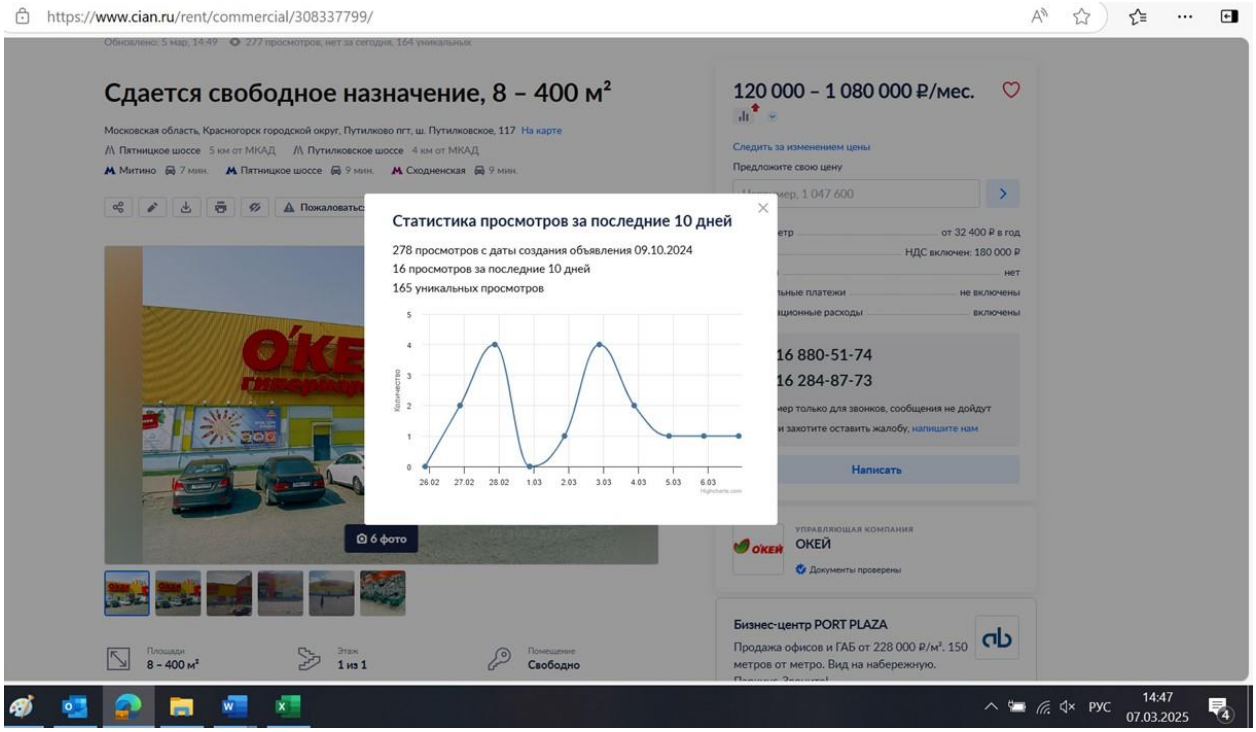


Аналог №3

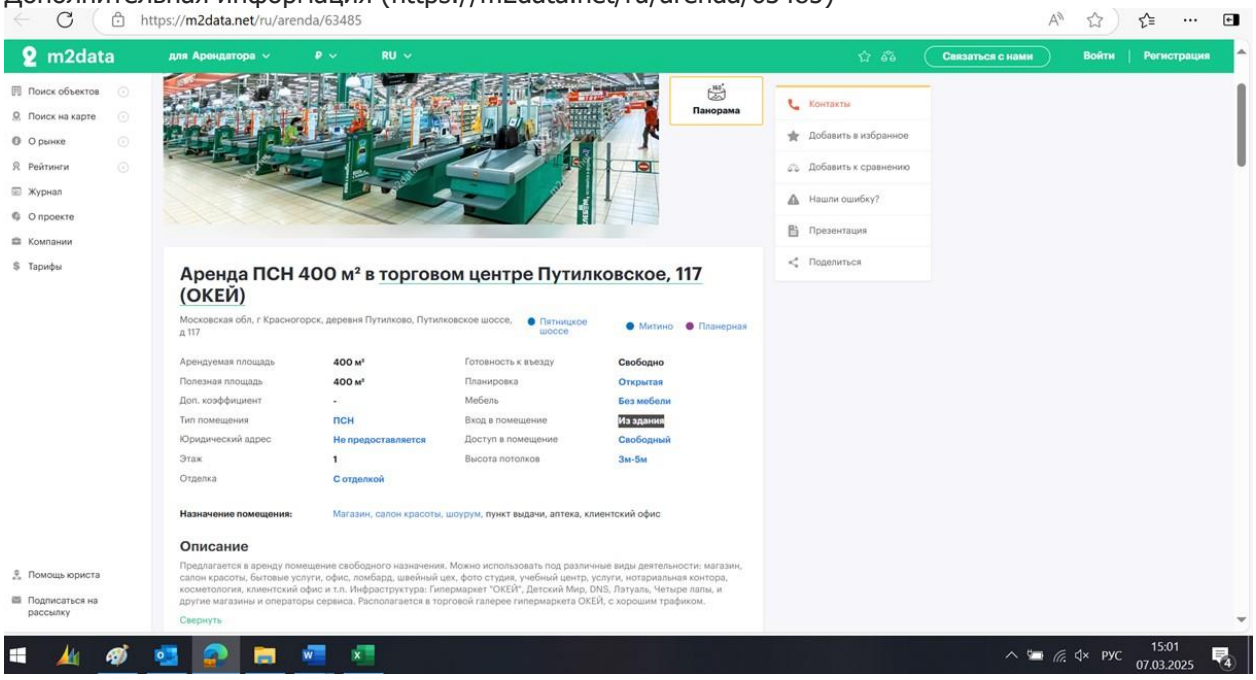
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/308337799/,
+7 916 880-51-74, +7 916 284-87-73





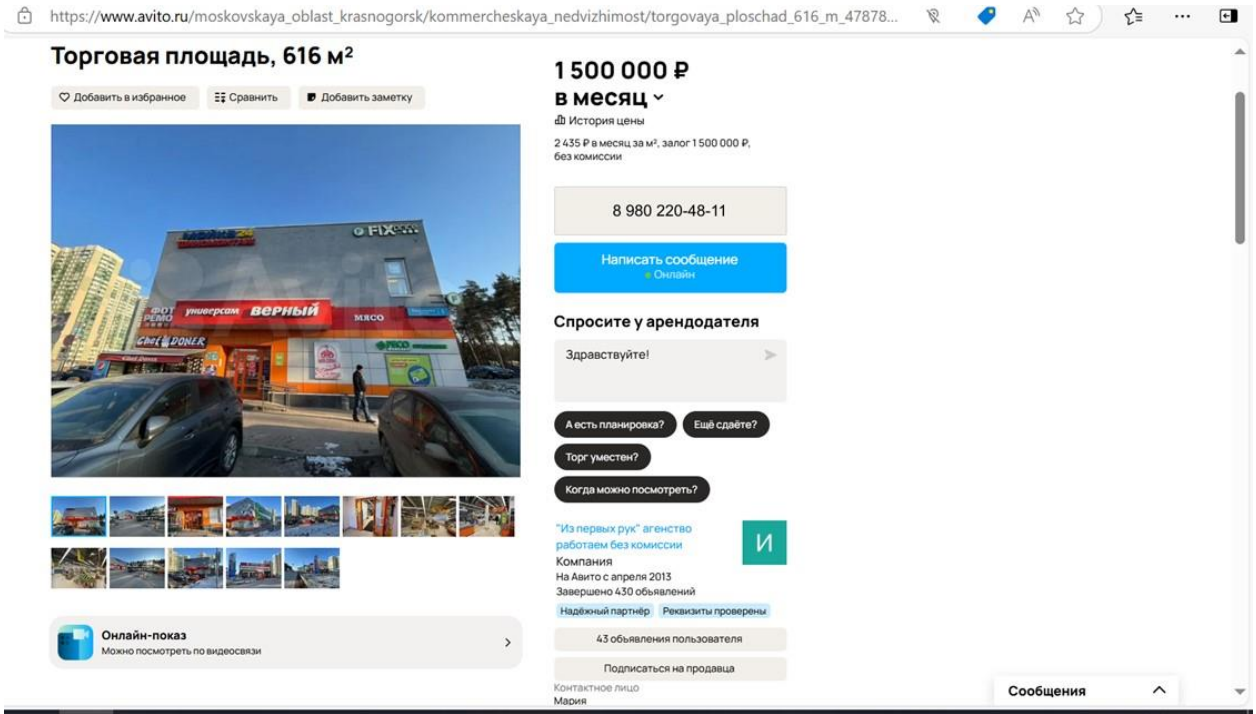


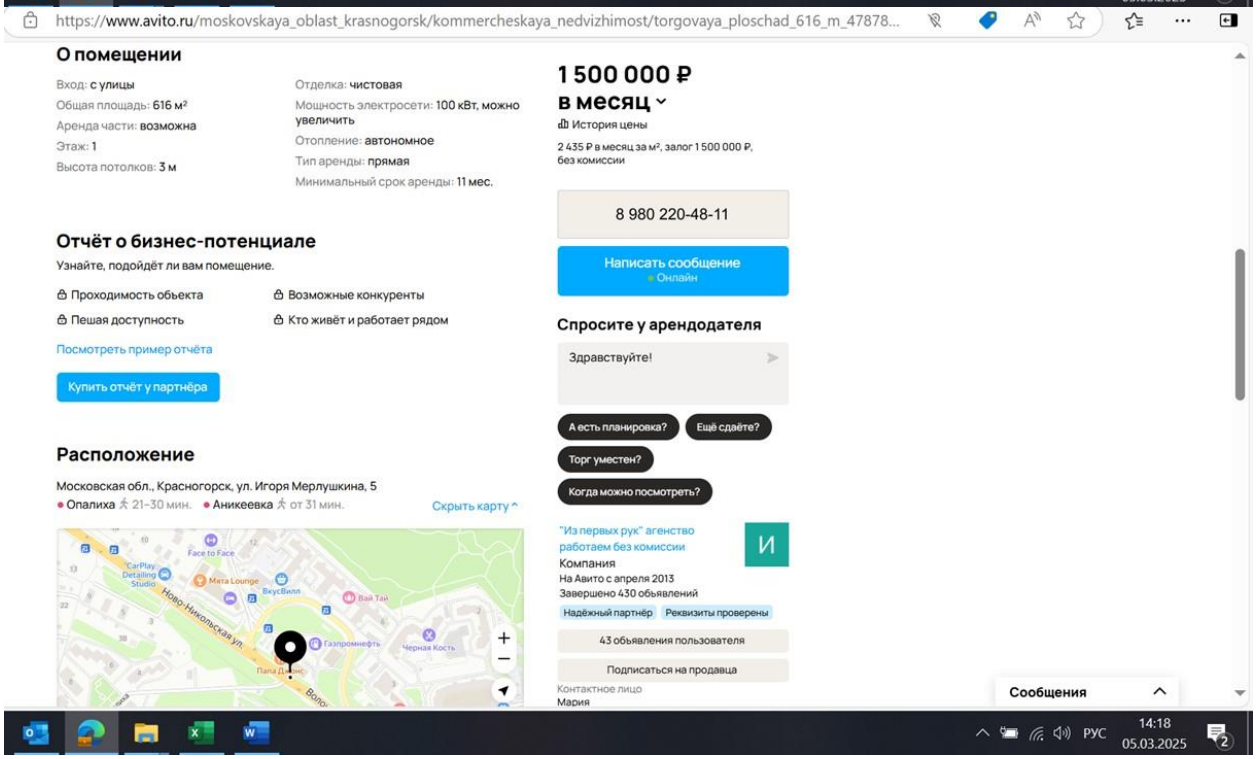
Дополнительная информация (https://m2data.net/ru/arenda/63485)

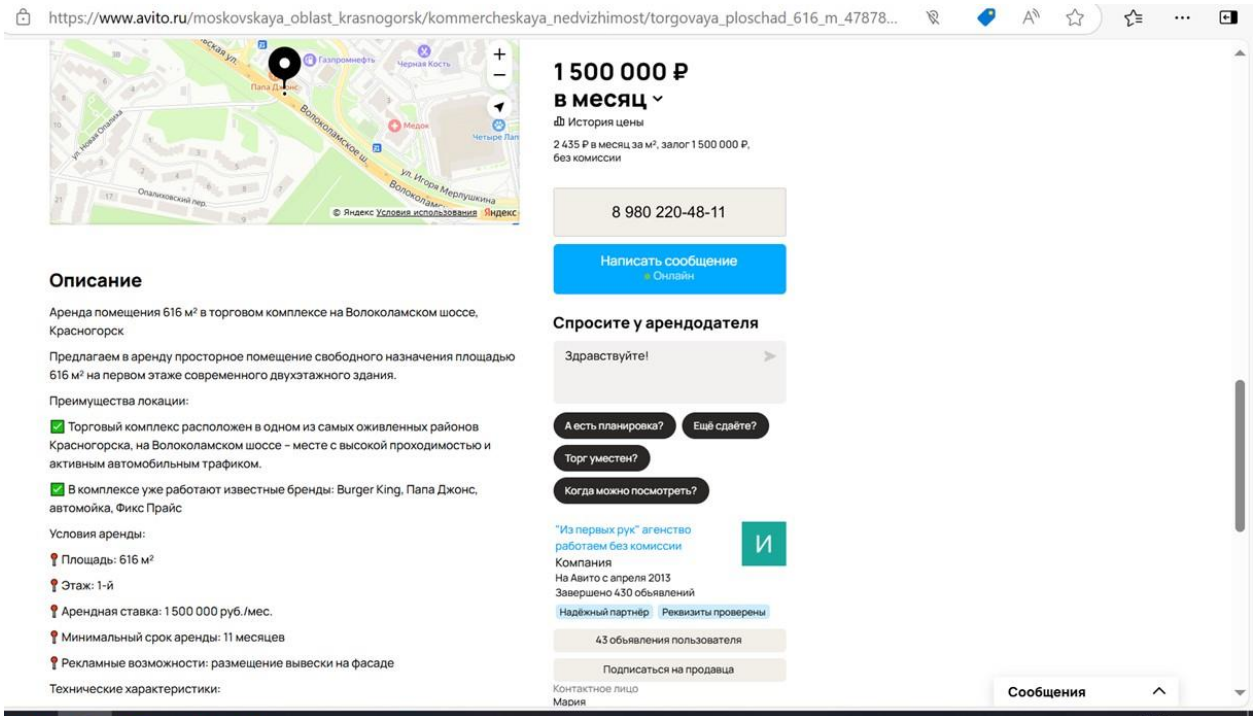


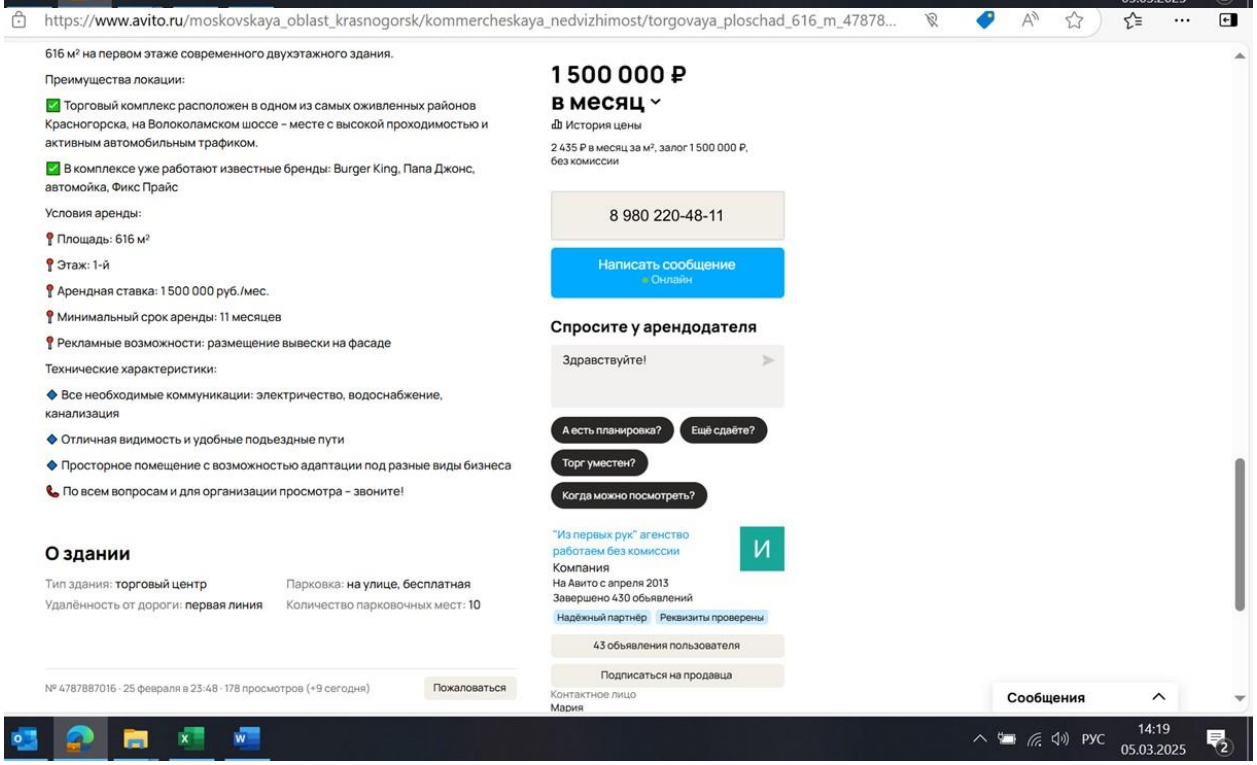
Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_616_m_4787887016?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA, +7 980 220-48-11






https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_616_m_47878...
1 500 000 ₽
в месяц
История цены
2 435 ₽ в месяц за м², залог 1 500 000 ₽, без комиссии
8 980 220-48-11
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
"Из первых рук" агенство работаем без комиссии
Компания
На Авито с апреля 2013
Завершено 430 объявлений
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
43 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Мария
Описание
Аренда помещения 616 м² в торговом комплексе на Волоколамском шоссе, Красногорск
Предлагаем в аренду просторное помещение свободного назначения площадью 616 м² на первом этаже современного двухэтажного здания.
Преимущества локации:
✅ Торговый комплекс расположен в одном из самых оживленных районов Красногорска, на Волоколамском шоссе – месте с высокой проходимостью и активным автомобильным трафиком.
✅ В комплексе уже работают известные бренды: Burger King, Папа Джонс, автомойка, Фикс Прайс
Условия аренды:
Площадь: 616 м²
Этаж: 1-й
Арендная ставка: 1 500 000 руб./мес.
Минимальный срок аренды: 11 месяцев
Рекламные возможности: размещение вывески на фасаде
Технические характеристики:
Сообщения
РУС
14:18
05.03.2025


https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_616_m_47878...
616 м² на первом этаже современного двухэтажного здания.
Преимущества локации:
✅ Торговый комплекс расположен в одном из самых оживленных районов Красногорска, на Волоколамском шоссе – месте с высокой проходимостью и активным автомобильным трафиком.
✅ В комплексе уже работают известные бренды: Burger King, Папа Джонс, автомойка, Фикс Прайс
Условия аренды:
Площадь: 616 м²
Этаж: 1-й
Арендная ставка: 1 500 000 руб./мес.
Минимальный срок аренды: 11 месяцев
Рекламные возможности: размещение вывески на фасаде
Технические характеристики:
Все необходимые коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация
Отличная видимость и удобные подъездные пути
Просторное помещение с возможностью адаптации под разные виды бизнеса
По всем вопросам и для организации просмотра – звоните!
О здании
Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10
№ 4787887016 · 25 февраля в 23:48 · 178 просмотров (+9 сегодня)
Пожаловаться
1 500 000 ₽
в месяц
История цены
2 435 ₽ в месяц за м², залог 1 500 000 ₽, без комиссии
8 980 220-48-11
Написать сообщение
Онлайн
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
"Из первых рук" агенство работаем без комиссии
Компания
На Авито с апреля 2013
Завершено 430 объявлений
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
43 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Мария
Сообщения
РУС
14:19
05.03.2025

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3684-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 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, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,79	0,97	0,91

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,82	0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Корректировка на состав пав на ЗУ, входящий в состав ЕОН

Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024

1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,092
1.2.		Торговое	5-10	1,110
1.3.		Офисное	до 3	1,116
1.4.		Офисное	5…8	1,105
1.5.		Офисное	10…14	1,007
1.6.		Производственно-складское	8…12	1,062
1.7.		Производственно-складское	12…18	1,045
2	Екатеринбург			

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,6%	8,5%	16,7%
2. Стрит-ритейл	9,0%	5,5%	12,6%
3. Торговые площади	-	-	-
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,0%	4,2%	11,8%
2. Стрит-ритейл	7,3%	3,6%	11,0%
3. Торговые площади	-	-	-

Таблица 493. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	2,5%	13,8%
2. Стрит-ритейл	7,5%	2,7%	12,3%
3. Торговые площади	8,8%	4,1%	13,5%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,3%	13,5%
2. Стрит-ритейл	7,1%	3,3%	10,9%
3. Торговые площади	7,8%	4,1%	11,6%

АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.900	0.980	0.940
Офисная	0.890	0.960	0.925
Производственная	0.870	0.960	0.915
Складская	0.900	0.970	0.935
Земельные участки	0.850	0.980	0.915
Специализированные низколиквидные объекты	0.800	0.920	0.860

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.920	0.980	0.950
Офисная	0.900	0.980	0.940
Производственная	0.880	0.960	0.920
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.900	0.960	0.930
Специализированные низколиквидные объекты	0.880	0.930	0.905

Назад к справочнику

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, группа компаний "АБН-Консалт", Москва, 01.01.2025 г.

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,46	8,32	14,54
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,87	8,15	15,26

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,53	6,25	14,90

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

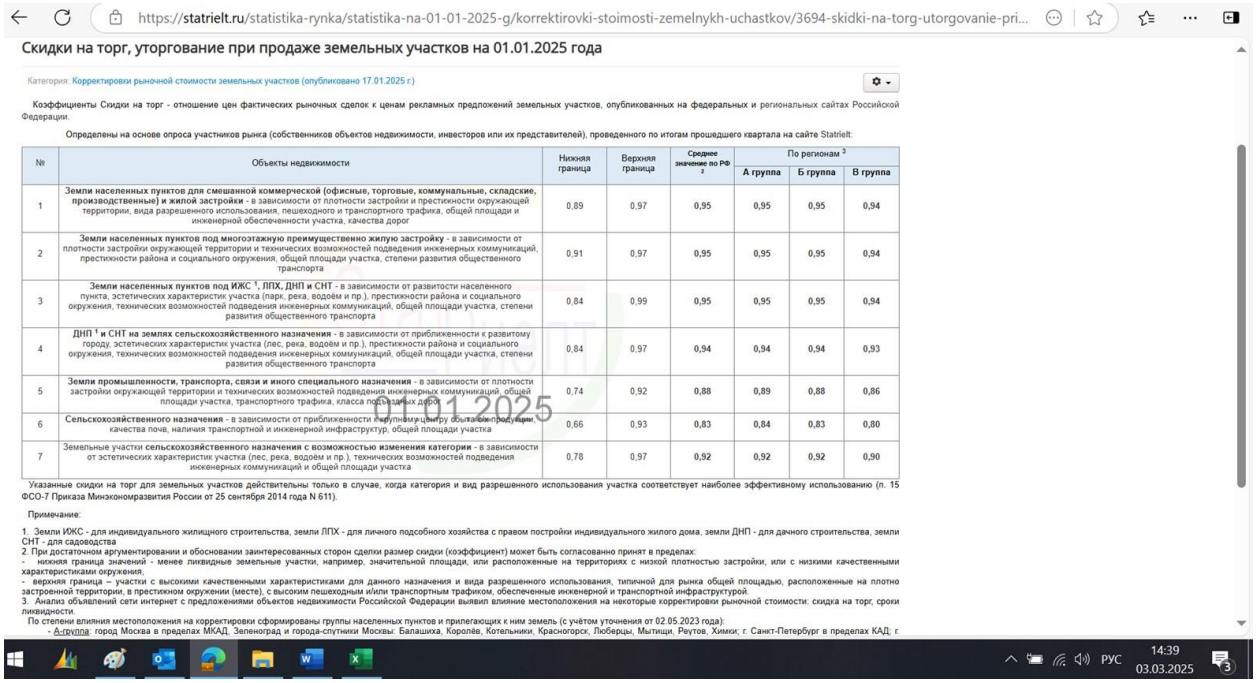
Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1%	12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5%	14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0%	12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,3%	12,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 285. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,1%	7,1%	17,2%
2	Санкт-Петербург	12,1%	7,0%	17,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,8%	17,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,7%	7,0%	16,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,2%	7,1%	17,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Аналитический портал "Statrielt", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri...

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельхозпродукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г.

Аналитический портал "Statrielt", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

01.01.2025

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2024 года, ООО "Профессиональное Финансовое Консультирование" (https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf)

Таблица 4

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	130 200	166 100	162 200	72 300	15 100	24 000	22 200	9 700
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	109 800	147 400	141 300	70 400	14 400	23 200	20 700	8 700
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	100 400	158 500	148 200	65 000	12 500	23 900	19 100	8 900
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	110 400	220 100	170 700	53 700	15 500	25 200	22 600	9 200
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	117 500	193 000	178 500	65 700	15 000	29 300	22 700	10 500
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	152 600	256 600	214 200	81 400	21 800	28 800	26 600	10 800
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	121 700	204 000	196 800	77 600	19 300	28 900	23 500	9 200
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	142 100	189 100	182 300	72 200	17 600	25 300	21 100	8 800

Таблица 2

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Корректировка на субъект региона

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г.

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,05

Корректировка на линию расположения для земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 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	0,82	0,93	**0,87**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	**1,02**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,86	0,96	**0,92**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,73	0,90	**0,81**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,97	**0,91**

Назад 01.01.2025 Вперёд

Корректировка на площадь для земельных участков

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 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^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,686	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,24}$
Категория земельного участка	**R^2 - коэффициент детерминации**	**Коэффициент торможения**	**Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)**
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	**-0,26**	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	**-0,30**	$K s = (So/Sa)^{-0,30}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на коммуникации

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"

6. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,13
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,08	1,04	1,12

б) Наличие коммуникаций и/или технических условий

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,06	1,04	1,09
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,11

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,06	1,14

Корректировка на линию расположения

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3678-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,86	0,79
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,89
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95

01.01.2025

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3679-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,744
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,28	0,691

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.01.2025

Корректировки на тип объекта недвижимости

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

Таблица 273. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,84	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,89	0,97

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	**0,75**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,98	**0,90**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,00	**0,95**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	**0,87**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	**0,97**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	**1,03**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	**0,98**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,94	**0,89**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,01	**0,95**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,98	**0,93**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,82	**0,78**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,99	**0,95**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	**0,88**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,07	**1,03**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,03	**0,98**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	**0,90**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	0,99	**0,96**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,97	**0,94**

Корректировки на наличие отдельного входа

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, 01.01.2025 г., Москва, Группа компаний "АБН-Консалт"

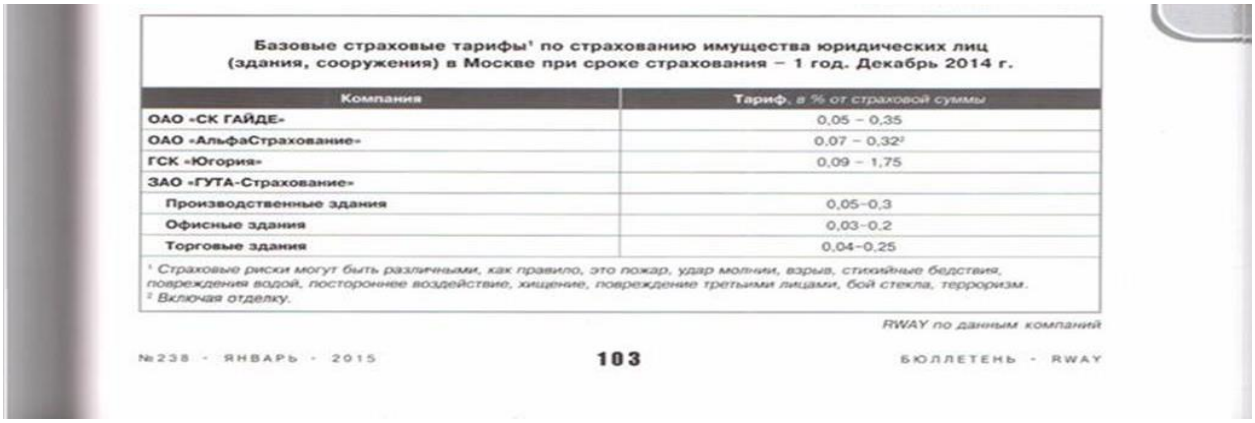
8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,21	1,11	1,31

Корректировки, используемые при применении доходного подхода

Базовые тарифы по страхованию имущества

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



Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

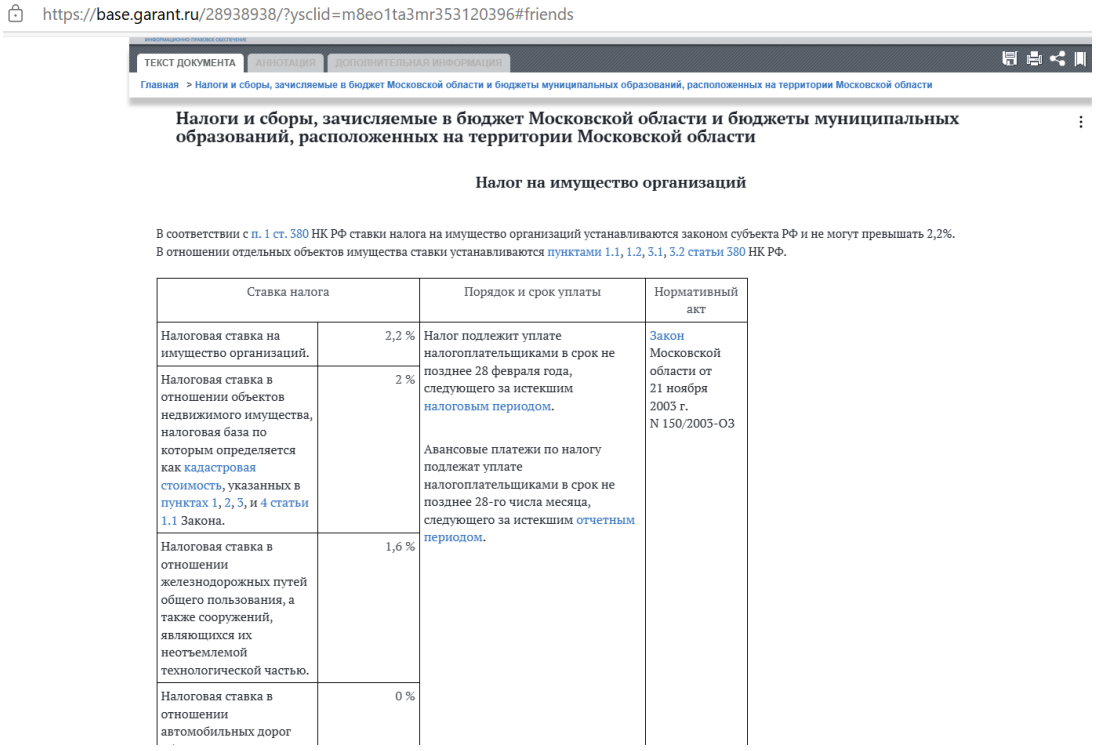
[1] Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
[2] Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Ставка налога на имущество от кадастровой стоимости (Московская область)

https://base.garant.ru/28938938/?ysclid=m8eo1ta3mr353120396



https://base.garant.ru/28938938/?ysclid=m8eo1ta3mr353120396#friends

ТЕКСТ ДОКУМЕНТА | АННОТАЦИЯ | ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Главная > Налоги и сборы, зачисляемые в бюджет Московской области и бюджеты муниципальных образований, расположенных на территории Московской области

Налоги и сборы, зачисляемые в бюджет Московской области и бюджеты муниципальных образований, расположенных на территории Московской области

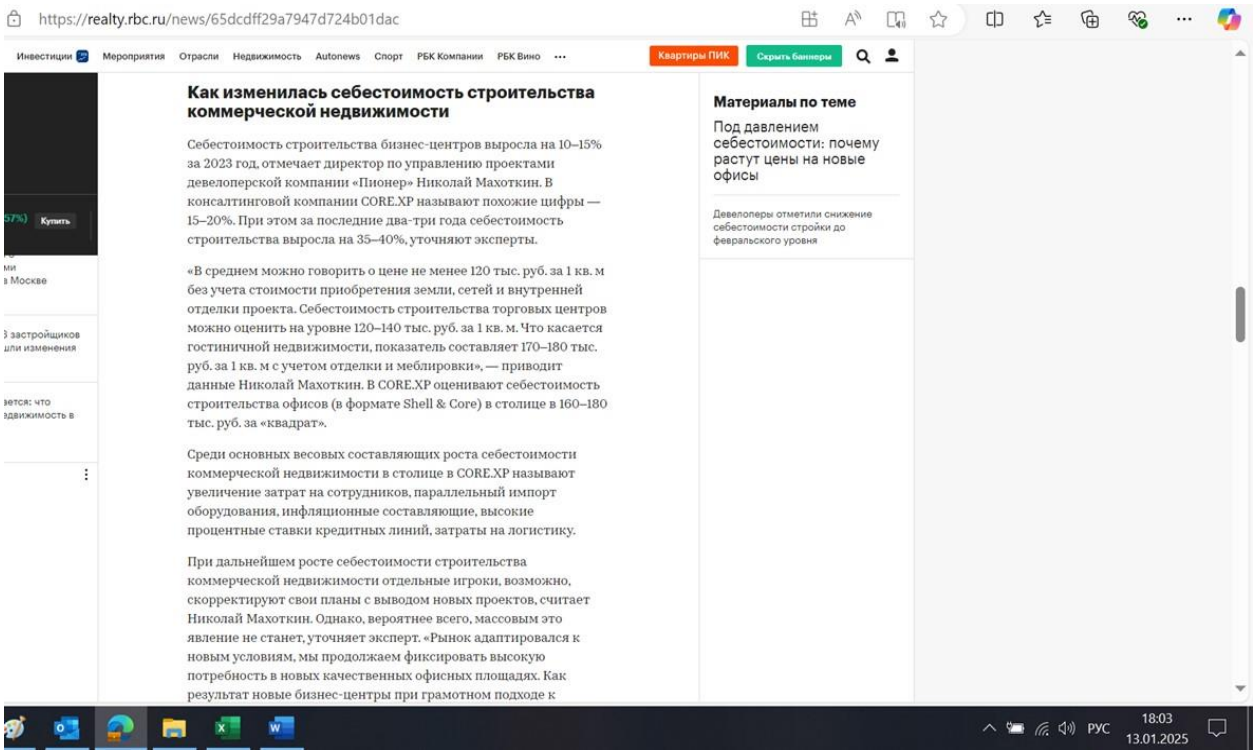
Налог на имущество организаций

В соответствии с п. 1 ст. 380 НК РФ ставки налога на имущество организаций устанавливаются законом субъекта РФ и не могут превышать 2,2%.
В отношении отдельных объектов имущества ставки устанавливаются пунктами 1.1, 1.2, 3.1, 3.2 статьи 380 НК РФ.

Ставка налога		Порядок и срок уплаты	Нормативный акт
Налоговая ставка на имущество организаций.	2,2 %	Налог подлежит уплате налогоплательщиками в срок не позднее 28 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом. Авансовые платежи по налогу подлежат уплате налогоплательщиками в срок не позднее 28-го числа месяца, следующего за истекшим отчетным периодом.	Закон Московской области от 21 ноября 2003 г. N 150/2003-ОЗ
Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость, указанных в пунктах 1, 2, 3, и 4 статьи 1.1 Закона.	2 %		
Налоговая ставка в отношении железнодорожных путей общего пользования, а также сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью.	1,6 %		
Налоговая ставка в отношении автомобильных дорог	0 %		

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac



https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac

Инвестиции | Мероприятия | Отрасли | Недвижимость | Autonews | Спорт | РБК Компании | РБК Вино | ... | Квартиры ПИК | Скрыть баннеры

Как изменилась себестоимость строительства коммерческой недвижимости

Себестоимость строительства бизнес-центров выросла на 10–15% за 2023 год, отмечает директор по управлению проектами девелоперской компании «Пионер» Николай Махоткин. В консалтинговой компании CORE.XP называют похожие цифры — 15–20%. При этом за последние два-три года себестоимость строительства выросла на 35–40%, уточняют эксперты.

«В среднем можно говорить о цене не менее 120 тыс. руб. за 1 кв. м без учета стоимости приобретения земли, сетей и внутренней отделки проекта. Себестоимость строительства торговых центров можно оценить на уровне 120–140 тыс. руб. за 1 кв. м. Что касается гостиничной недвижимости, показатель составляет 170–180 тыс. руб. за 1 кв. м с учетом отделки и меблировки», — приводит данные Николай Махоткин. В CORE.XP оценивают себестоимость строительства офисов (в формате Shell & Core) в столице в 160–180 тыс. руб. за «квадрат».

Среди основных весовых составляющих роста себестоимости коммерческой недвижимости в столице в CORE.XP называют увеличение затрат на сотрудников, параллельный импорт оборудования, инфляционные составляющие, высокие процентные ставки кредитных линий, затраты на логистику.

При дальнейшем росте себестоимости строительства коммерческой недвижимости отдельные игроки, возможно, скорректируют свои планы с выводом новых проектов, считает Николай Махоткин. Однако, вероятнее всего, массовым это явление не станет, уточняет эксперт. «Рынок адаптировался к новым условиям, мы продолжаем фиксировать высокую потребность в новых качественных офисных площадях. Как результат новые бизнес-центры при грамотном подходе к

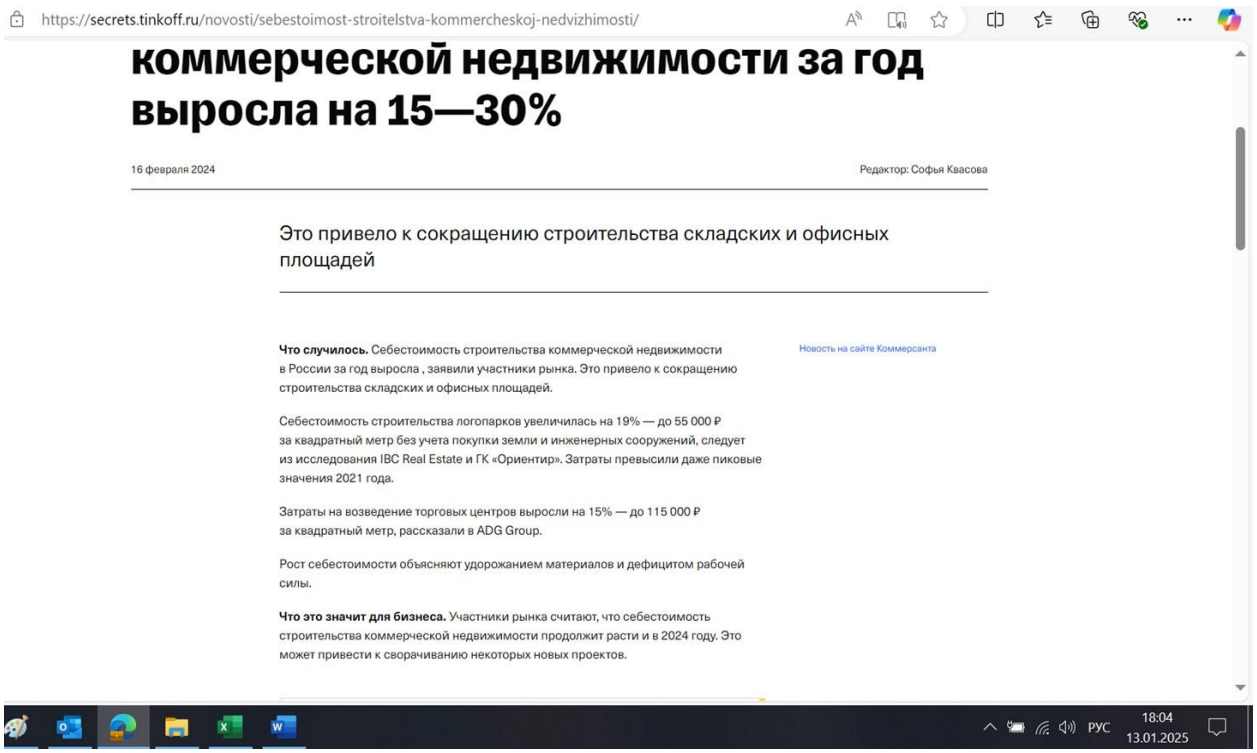
Материалы по теме

Под давлением себестоимости: почему растут цены на новые офисы

Девелоперы отметили снижение себестоимости стройки до февральского уровня

РУС 18:03 13.01.2025

https://secrets.tinkoff.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/



https://secrets.tinkoff.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/

коммерческой недвижимости за год выросла на 15—30%

16 февраля 2024

Редактор: Софья Квасова

Это привело к сокращению строительства складских и офисных площадей

Новость на сайте Коммерсанта

Что случилось. Себестоимость строительства коммерческой недвижимости в России за год выросла , заявили участники рынка. Это привело к сокращению строительства складских и офисных площадей.

Себестоимость строительства логопарков увеличилась на 19% — до 55 000 ₽ за квадратный метр без учета покупки земли и инженерных сооружений, следует из исследования IBC Real Estate и ГК «Ориентир». Затраты превысили даже пиковые значения 2021 года.

Затраты на возведение торговых центров выросли на 15% — до 115 000 ₽ за квадратный метр, рассказали в ADG Group.

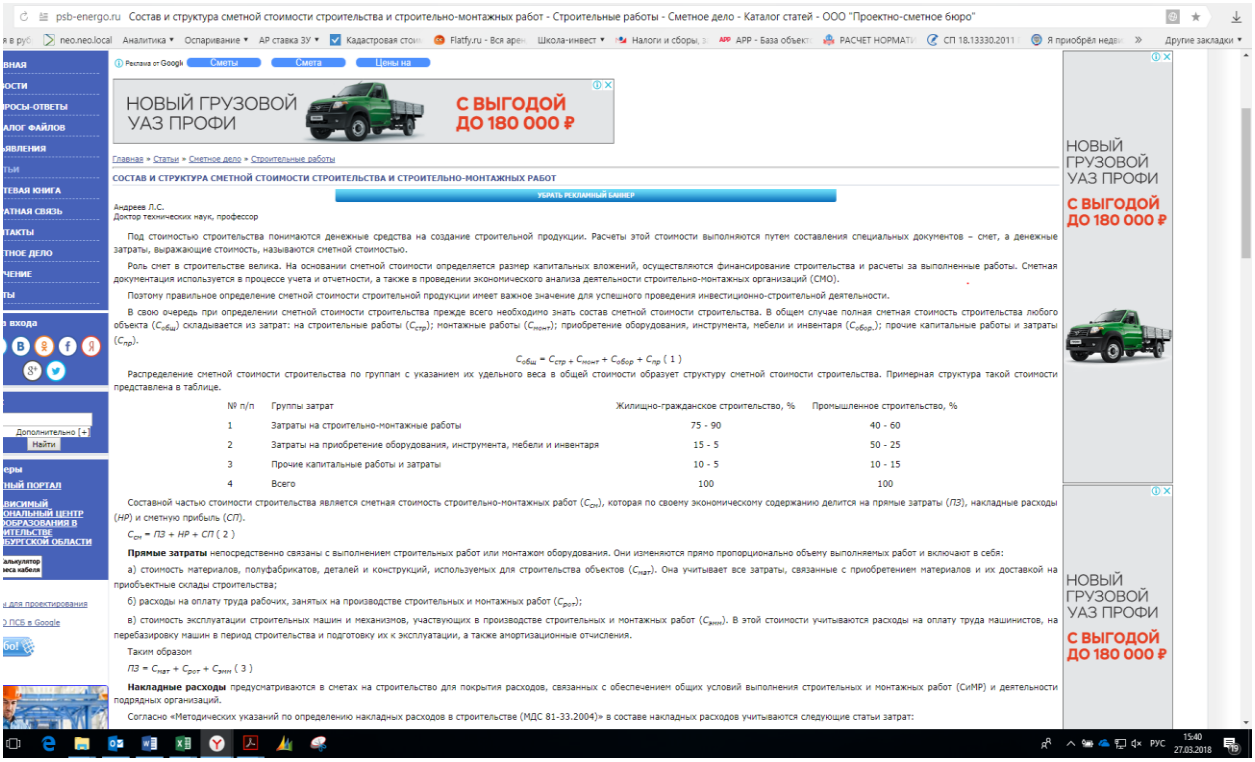
Рост себестоимости объясняют удорожанием материалов и дефицитом рабочей силы.

Что это значит для бизнеса. Участники рынка считают, что себестоимость строительства коммерческой недвижимости продолжит расти и в 2024 году. Это может привести к сворачиванию некоторых новых проектов.

РУС 18:04 13.01.2025

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

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, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($С_{общ}$) складывается из затрат: на строительные работы ($С_{стр}$); монтажные работы ($С_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($С_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($С_{пр}$).

$$С_{общ} = С_{стр} + С_{монт} + С_{обор} + С_{пр} \quad (1)$$

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 ($С_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (*ПЗ*), накладные расходы (*НР*) и сметную прибыль (*СП*).

$$С_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($С_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($С_{зот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($С_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = С_{мат} + С_{зот} + С_{эмм} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Расчет арендной платы за пользование земельным участком

Уведомление Администрации городского округа Красногорск №1.2.5/657 от 08.02.2024 г.

Администрация городского округа Красногорск уведомляет Вас о том, что размер арендной платы с 01.01.2024 года по договору аренды земельного участка от 24.12.2015 №467 определяется в соответствии со статьей 14 Закона Московской области от 07.06.1996г. №23/96 – ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» по формуле:

Апл = Аб х Кд х Пкд х Км х S, где

Апл – арендная плата, руб.;

Аб – базовый размер арендной платы, руб/кв.м с 01.01.2024 года (Закон Московской области №164/2023-ОЗ от 2 октября 2023 года) – 2,95;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке (Закон Московской области 23/96-ОЗ от 07.06.1996 года «О регулировании земельных отношений в Московской области») – 4,2;

Пкд – корректирующий коэффициент (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области №280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 1,0;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области №280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 10,0;

– площадь арендуемого земельного участка, кв. м – 4 231.

Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2025 год (https://mosreg.ru/download/document/1311522)

Базовый размер
арендной платы за земельные участки, находящиеся
в собственности Московской области или государственная
собственность на которые не разграничена на территории Московской области

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (руб./кв. м)***
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам **		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Городской округ Балашиха			2,79	0,83	417,04	5,63
50	Городской округ Краснознаменск	57,05					
51	Городской округ Красногорск			3,07	0,96	458,75	6,17
52	Г. Красногорск (за исключением стр. 54)	78,45					

https://docs.cntd.ru/document/5809927#8PA0LT

Коэффициенты, учитывающие вид разрешенного использования земельного участка

(с изменениями на 2 марта 2022 года)

N п/п	Вид разрешенного использования земельного участка*	Кд
1	Сельскохозяйственное использование	1
2	Жилая застройка	4,2
3	Строка утратила силу с 8 января 2022 года - Закон Московской области от 27 декабря 2021 года N 272/2021-ОЗ (в редакции, введенной в действие Законом Московской области от 17 марта 2022 года N 25/2022-ОЗ), применяется к правоотношениям, возникшим с 31 декабря 2021 года. - См. предыдущую редакцию.	
4	Передвижное жилье	4,2
5	Коммунальное обслуживание	1
6	Бытовое обслуживание	1,5
7	Культурное развитие (за исключением строки 41)	1,5
8	Религиозное использование	1
9	Ветеринарное обслуживание	1,5
10	Предпринимательство	6
11	Развлечения	6
12	Объекты дорожного сервиса	6
13	Выставочно-ярмарочная деятельность	6
14	Для размещения рекламных конструкций	6
15	Для размещения объектов охранной деятельности	6
16	Производственная деятельность	1,1
17	Тяжелая промышленность	1,1
18	Автомобилестроительная промышленность	1,1
19	Легкая промышленность	1,1
20	Фармацевтическая промышленность	1,1
21	Пищевая промышленность	1,1

https://docs.cntd.ru/document/545293117?ysclid=m7xcezmdqd433390479

1. Установить следующие коэффициенты, учитывающие местоположение земельного участка, для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области:

	Кадастровый квартал	Коэффициент Км	Описание границ
107	50:11:0020408	10,0	по р. Сходня, по проезду в дер. Путилково, по оси Путилковского ш., по границе городского округа Красногорск и городского округа Химки

2. Установить корректирующий коэффициент (ПКД) = 3 для таких видов деятельности арендатора на земельном участке, как: автозаправочная станция (за исключением автозаправочной станции, осуществляющей розничную торговлю газообразным топливом), база горюче-смазочных материалов, оптовая торговля твердым, жидким и газообразным топливом и смежной продукцией. Для остальных видов деятельности на земельном участке ПКД = 1.

3. Для земельных участков, расположенных по результатам кадастровой оценки земель в границах одной оценочной зоны, Км устанавливаются либо равными, либо близкими по значению, но не превышающими установленное значение в 1,2 раза.

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	**0,11**	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,13**	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	**0,13**	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,13	**0,16**	0,20

01.01.2025

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	2024	2025 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	804	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-2024

Справочник оценщика недвижимости - 2024 "Торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 29. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	5,3%	13,1%
2. Стрит-ритейл	9,0%	4,7%	13,2%
3. Торговые площади	-	-	-

Таблица 31. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - активные участники рынка.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,8%	9,4%	10,2%
2. Стрит-ритейл		-	-
3. Торговые площади	9,8%	9,4%	10,2%

Таблица 39. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,6%	14,3%
2. Стрит-ритейл	10,0%	6,4%	13,6%
3. Торговые площади	11,0%	7,6%	14,4%

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

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,0...7,4	6,1...7,6	7,1...8,0
2	Торговые помещения	9,8...10,6	10,3...10,9	10,8...11,2
3	Производственные помещения	9,5...10,3	9,8...11,0	10,4...12,1

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025)

Таблица 1

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.130	0.100
Торговые	0.070	0.130	0.100
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.070	0.130	0.100
Складские класса A, B	0.070	0.100	0.085
Складские класса C,D	0.080	0.130	0.105
Производственные	0.100	0.130	0.115
Гостиничные	0.070	0.130	0.100
Банковские	0.080	0.130	0.105
Медицинские	0.080	0.130	0.105
Общественного питания	0.080	0.130	0.105
Сферы услуг	0.080	0.110	0.095
Фитнес	0.080	0.130	0.105
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.080	0.130	0.105
Автосервис	0.080	0.130	0.105
Паркинг	0.050	0.080	0.065

Назад к справочнику

Вакантность

https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Вакантность: Москва и Санкт-Петербург

6,4% Вакансия в торговых центрах Москвы: IV кв. 2024 г.

По итогам 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,5 п.п. относительно III квартала 2024 г. и на 3,6 п.п. относительно результата 2023 г. Наибольшую вакантность демонстрируют торговые центры районного формата — 15,5%; в столичных торговых центрах окружного формата отмечается вакантность на уровне 8,3%, в региональных — 4%, в суперрегиональных — 3,8%. По нашим оценкам, в ближайшие три года средний уровень вакантности зафиксируется на уровне 6-7%, что будет связано с вводом новых малоформатных объектов и замедлением темпов развития российских и иностранных ритейлеров, что в целом сохранит баланс на рынке.

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-2024

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,8/7,6
Открыто в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	181,0/101,4
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	815,7/377,5
Доля вакантных площадей, %	6,4% (-2,0 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	594

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

https://core-xp.ru/analytics/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024

Доля свободных площадей в разных форматах, Москва

Супер-региональные	Региональные	Окружные	Районные
4,7%	3,6%	4,9%	11,5%

Источник: CORE.XP Аналитика

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3669-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2025-goda

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,85	0,98	**0,92**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,91	**0,84**
3	Складские помещения и здания	0,88	0,99	**0,94**
4	Производственные помещения и здания	0,76	0,94	**0,86**

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Назад Вперёд

https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

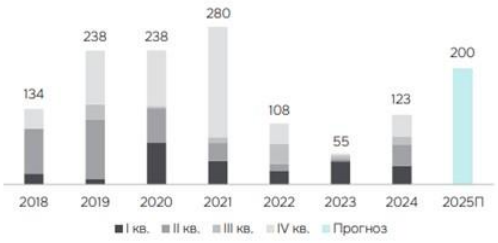
Приложение

Новые торговые центры: Москва

В 2024 году в Москве открылось 9 качественных торговых объектов. В IV квартале открылось 2 ТЦ формата Место встречи от ADG Group – Баку (GLA: 9,1 тыс. кв. м) и Планета (GLA: 4,7 тыс. кв. м). Также состоялось техническое открытие ТЦ ЗУМ. Универмаг ЗИЛАРТ (GLA: 25,0 тыс. кв. м), официальное открытие которого запланировано на начало 2025 года. **Общая арендопригодная площадь открывшихся за год ТЦ составляет более 123 тыс. кв. м,** что превышает объем ввода 2023 года на 124% г/г.

Ожидается, что **в 2025 году объем ввода превысит результаты 2024 года и составит около 200 тыс. кв. м.** В конце 2024 года разрешение на ввод в эксплуатацию получил Botanica Mall (GLA: 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад. Открытие ТЦ состоится в I квартале 2025 года. Крупнейший объект, открытие которого запланировано на 2025 год – ТЦ в составе ТПУ Селигерская (GLA: 58,0 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Ключевые цифры	
Общее предложение, млн кв. м	6,6
Объем ввода в IV кв. 2024, тыс. кв. м	38,8
Доля вакантных площадей, %	8,0
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1000 жителей	499,8

ТЦ, открывшиеся в IV квартале 2024

ЗУМ ЗИЛАРТ Универмаг

Баку

Планета

+124% г/г
Объем ввода в 2024 году

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025

Таблица 1

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.85	0.97	0.91
Торговые	0.85	0.97	0.91
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0.85	0.95	0.90
Складские (отапливаемые)	0.90	1.00	0.95
Складские (не отапливаемые)	0.85	1.00	0.93
Складские (охлаждаемые)	0.90	1.00	0.95
Складские (морозильные)	0.90	1.00	0.95
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0.90	1.00	0.95
Производственные	0.80	0.90	0.85
Гостиничные	0.65	0.85	0.75
Банковские	0.85	1.00	0.93
Медицинские	0.85	1.00	0.93
Общественного питания	0.75	1.00	0.88
Сферы услуг	0.85	1.00	0.93
Фитнес	0.75	1.00	0.88
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	0.75	1.00	0.88
Автосервис	0.80	0.95	0.88
Паркинг	0.95	1.00	0.98

Назад к справочнику

https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

Москва

Январь – декабрь 2024 г.

6,5 МЛН КВ. М

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

99 ТЫС. КВ. М

Новое строительство

7,3 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

Операционные расходы

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	10778	8029	5694
	Эксплуатационные расходы	7191	5692	3642
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	11644	9659	7248
	Эксплуатационные расходы	8188	6318	5031
1.3.	**Производственно – складские помещения**			
	Операционные расходы	4190	3844	2899
	Эксплуатационные расходы	3108	2608	1931
2	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	9099	7551	4816
2.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	9887	7888	6243
2.3.	**Производственно – складские помещения**			
	Операционные расходы	3042	2708	1991
	Эксплуатационные расходы	2349	2034	1356
3	**Московская область**			
3.1.	**Производственно – складские помещения**			
	Операционные расходы	2399-3680	1878 - 3183	1351 - 2556

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13 – 15% по сравнению с Москвой.
Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС).
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Использователь: АО "НЭО ЦЕНТР"

Структура операционных расходов

Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №270, сентябрь 2017 г.

тацию – это величина, которая носит **сезонный характер**, поэтому и расходы на нее в зависимости от сезона различаются. Например, при подготовке к отопительному сезону – в августе–сентябре расходы на эксплуатацию выше, чем в апреле–мае.

Летом в обязательном порядке проводится техническое обслуживание систем кондиционирования и вентиляции, которые актив-

нальные услуги, именно поэтому в итоге расходы по обслуживанию и эксплуатации объекта зимой несколько выше, чем летом.

Кроме того, **на уровень эксплуатационных расходов влияют**: конструктивные особенности здания, характеристики и особенности инженерных систем, политика собственника в отношении эксплуатации объекта, модель управления и пр.

Коммерческая недвижимость

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, *в % от страховой суммы*
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] *Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.*
[2] *Включая отделку.*

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Данные об уровне безрисковых ставок

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

Выбрать дату: 03.03.2025

Значения КБД Московской биржи 03.03.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	19,95	19,54	19,17	18,84	17,8	17,1	16,29	15,86	15,49	15,16	14,99	14,85

Срок экспозиции

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

01.01.2025

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	7	18	12	10	12	16
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	14	7	6	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	7	9	12
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	13
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	14	7	6	7	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5	4	5	7
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	21
8	**Нефтебазы**	17	45	25	20	24	33
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12	10	12	16
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8	7	8	11
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13	11	13	17
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	40	19	16	19	25
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	5	21	9	7	9	12
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	6	25	12	10	12	16
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	23	11	9	11	15
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	15	6	5	6	8
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	11	5	4	5	7
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	5	15	8	7	8	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	2	12	5	4	5	7
20	**Базы отдыха, санатории**	7	17	10	8	10	13
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	15	7	6	7	9
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	10	4	3	4	5
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			**по срокам зданий основного назначения**			

01.01.2025

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

NEO

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"09"марта 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №23 к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г.о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, а именно:

- Земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802;
- Нежилое здание площадью 1 822 кв. м, с кадастровым номером 50:11:0020408:16188.

_____

Стороны:

Представитель на объекте _____/_____/

Представитель АО "НЭО Центр" Шумилин Д.В. _____/

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

NEO

Дата проведения осмотра: "09" марта 2025 г.

Объект оценки представляет собой: нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.

Окружающая застройка: Жилая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): автобус

Наличие коммуникаций:

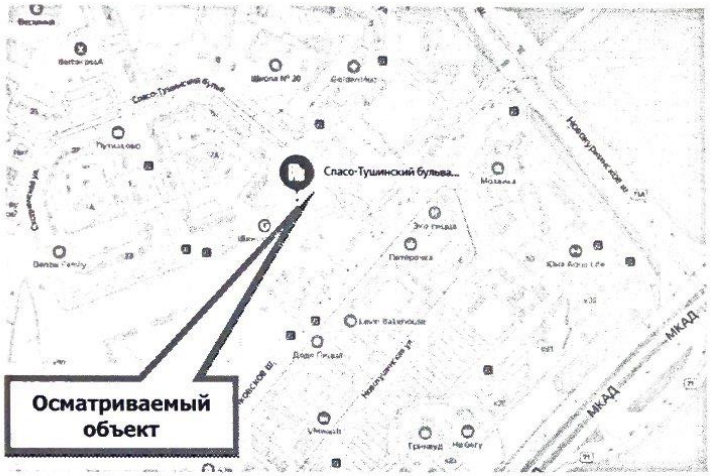
Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	—
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	—

Внешнее благоустройство: есть

Наличие парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: _____

Рисунок 1. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на карте



Источник: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 2. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на кадастровой карте

Источник: https://pkk5.rosreestr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

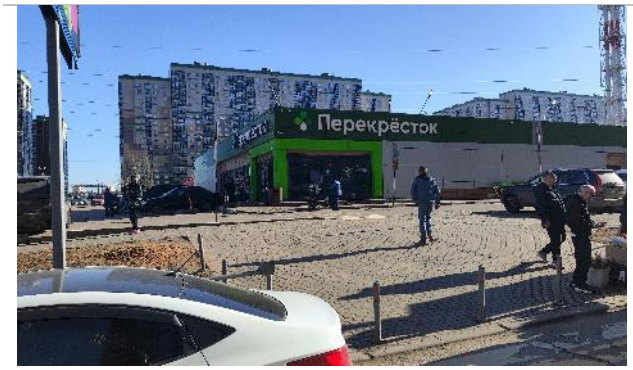


Фото 1. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 2. Внешний вид здания и прилегающая территория

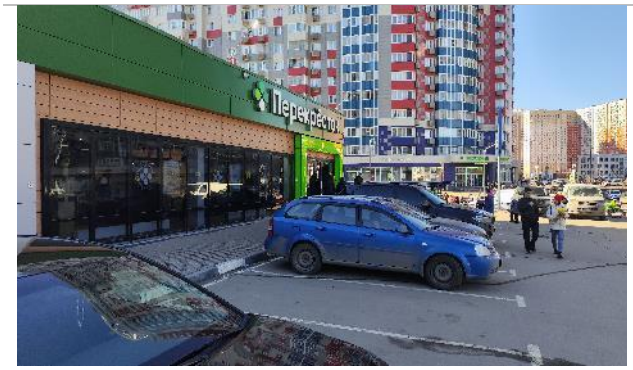


Фото 3. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 4. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 5. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 6. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 7. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 8. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 9. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 10. Внешний вид здания и прилегающая территория

Фото 11. Внутренние помещения здания

Фото 12. Внутренние помещения здания

Фото 13. Внутренние помещения здания

Фото 14. Внутренние помещения здания

Фото 15. Внутренние помещения здания

Фото 16. Внутренние помещения здания

Фото 17. Внутренние помещения здания

Фото 18. Внутренние помещения здания

Фото 19. Внутренние помещения здания

Фото 20. Внутренние помещения здания

Фото 21. Внутренние помещения здания

Фото 22. Внутренние помещения здания

Источник: результаты осмотра Исполнителя