



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-24 ОТ 06.06.2025 Г.

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

Заказчик:

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

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 1 из 396

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
3.1. Общие сведения об объекте оценки 16
3.2. Местоположение объекта оценки 18
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 23
3.4. Классификация недвижимого имущества 31
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 31
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 33
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 34

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 38
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2025 г. 42
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 52
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2025 г. 54
5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I квартала 2025 г. 74

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 85
6.1. Основные положения и терминология 85
6.2. Классификация основных средств 88
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 90
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 91
6.5. Этапы проведения оценки 93
6.6. Характеристика подходов к оценке 94
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 100

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 103
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 103
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 104

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 137
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 137
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 137
8.3. Определение величины обременения долгосрочным договором аренды 148

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 168
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 168
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 170

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 171

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 172

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 2 из 396

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 3 из 396

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, в составе: • нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7; • право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/- 13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1.
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 общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". • Земельный участок – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". Ограничения (обременения) прав: • земельный участок – не зарегистрировано; • нежилое здание – доверительное управление, аренда. В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: • (a) состояние и местонахождение актива; и • (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №24 от 29.05.2025 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	06.06.2025 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2566/20-24

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 4 из 396

Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки[1]	429 687 000 (Четыреста двадцать девять миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч) руб. 00 коп.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)[2]	527 595 000 (Пятьсот двадцать семь миллионов пятьсот девяносто пять тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)	406 266 000 (Четыреста шесть миллионов двести шестьдесят шесть тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС), в том числе:	**430 532 000 (Четыреста тридцать миллионов пятьсот тридцать две тысячи) руб.**
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 1 340 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002019:9983 (без учета НДС)	**Включена в стоимость здания**[3]
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости[4]	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки **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**	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, в составе: • нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7; • право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/-

[1] В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 06.12.2024 г.

[2] Стоимость в рамках сравнительного подхода приводится справочно, при согласовании итоговых результатов не участвует.

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

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

	13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1. Права на объект оценки: • Нежилое здание - право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". • Земельный участок – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ограничения (обременения) прав: • земельный участок – не зарегистрировано; • нежилое здание – доверительное управление, аренда. В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: • (a) состояние и местонахождение актива; и • (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. Характеристики Объекта оценки и его 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 для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".
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"[5]
Предпосылки стоимости **Основания для установления предпосылок стоимости**	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 06.06.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;

[5] 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".

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 6 из 396

	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	06.06.2025 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание общей площадью 990,6 кв. м (кадастровый номер 77:04:0002019:1093), входящие 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 оцениваемого здания, входящее в состав объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН на оцениваемое здание 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 06.06.2025 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-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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 №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 страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) 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, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, 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: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
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.[6]
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[7]. 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	Шумилин Д. В. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг № Пс00381СУБ от 03.11.2015 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. ИНН 7728142469, КПП 770301001
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[8]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
	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
	Указание Банка России от 25 августа 2015 года №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных

[6] ООО "НЭО Центр" преобразован в АО "НЭО Центр"

[7] Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/about/

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 10 из 396

	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"
	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**

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 11 из 396

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 22.05.2025 г. — 15,56%[9]. Исполнитель исходит из допущения, что с 22.05.2025 г. по 06.06.2025 г. (дата оценки) данный показатель существенно не изменился и не может оказать существенного влияния на величину рыночной стоимости объекта оценки.
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 №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, Договор аренды нежилого помещения №1 от 18.03.2025 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и Договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 12 из 396

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

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

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

8. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г. на оцениваемое здание зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
10. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
11. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 13 из 396

условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшений).

12. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 31.05.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 06.06.2025 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 юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
14. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком.
15. В соответствии с подпунктом 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку".

    Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т.д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
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 рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по всем подобранным объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, обеспеченностью подъездными путями и коммуникациями, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
18. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 14 из 396

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 15 из 396

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №24 от 29.05.2025 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 недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, в составе:

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

Права на объект оценки:

- Нежилое здание - право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".
- Земельный участок – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

Ограничения (обременения) прав:

- земельный участок – не зарегистрировано;
- нежилое здание – доверительное управление, аренда.

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

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

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

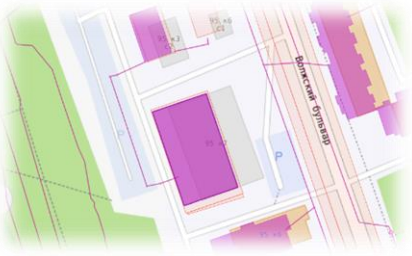
Объект оценки представляет собой торговое здание, которое по состоянию на дату оценки используется в качестве магазина "Пятерочка".

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
	ЮВАО, р-н Текстильщики
	ст. м. "Текстильщики"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-[illegible]

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 16 из 396

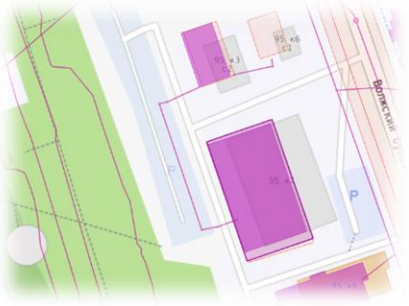
Наименование	Характеристика
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:04:0002019:1093
Площадь объекта недвижимости, кв. м	990,6
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	420 290 000
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)[12]	429 687 000
Кадастровая стоимость, руб.	100 579 679,46
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	101 534,10
Величина налога на имущество, руб./год	1 810 434,23
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда Доверительное управление
Границы здания (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения о земельном участке

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

[12] В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 06.12.2024 г. с учетом прав на земельный участок.

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:04:0002019:9983
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	61 160 615,00
Арендная плата за земельный участок, руб.	917 409,23
Кадастровая стоимость, руб./сотка	4 564 225,00
Границы участка (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа[13]

Юго-Восточный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов. На северо-восточной стороне ограничен Казанским направлением Московской ЖД, на юго-западной - долинами Москвы-реки и реки Яузы. С юго-восточной и восточной стороны его территория выходит за пределы МКАДа. На территории Юго-Восточного округа располагается мощный промышленный потенциал, который ориентирован в основном на машиностроение, металлургию, нефтепереработку и химическую отрасль.

Здесь проживает 1 515 787 чел. (по состоянию на 1 января 2024 г.), по плотности населения данный округ занимает 5-е место с показателем в 11,53%.

В Юго-Восточном округе сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод "Москвич" (АЗЛК) и технополис "Москва", и многие другие. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново", №57 "Курьяново", №58 "Люблино", №59 "Капотня", №63 "Выхино". В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, "Москабельмет", "Карачаровский механический завод" и другие.

Всего в ЮВАО работают около 14 тыс. предприятий, которые обеспечивают более 100 тыс. рабочих мест. Несмотря на то, что территория ЮВАО имеет множество зеленых зон, экологическая ситуация в округе не самая благоприятная. В то же время в округе есть реки и пруды, много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминский парк — Люблинский парк, Парк имени Шкулёва, Лефортовский парк, Парк имени 850-летия Москвы и др.

По территории округа проходят автобусные и трамвайные маршруты. В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. Через округ проходят участки Таганско-Краснопресненская линия Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровская линия Люблинско-Дмитровской, Калининско-Солнцевская линия Калининской, Некрасовская линия Некрасовской линий метро и Московское центральное кольцо

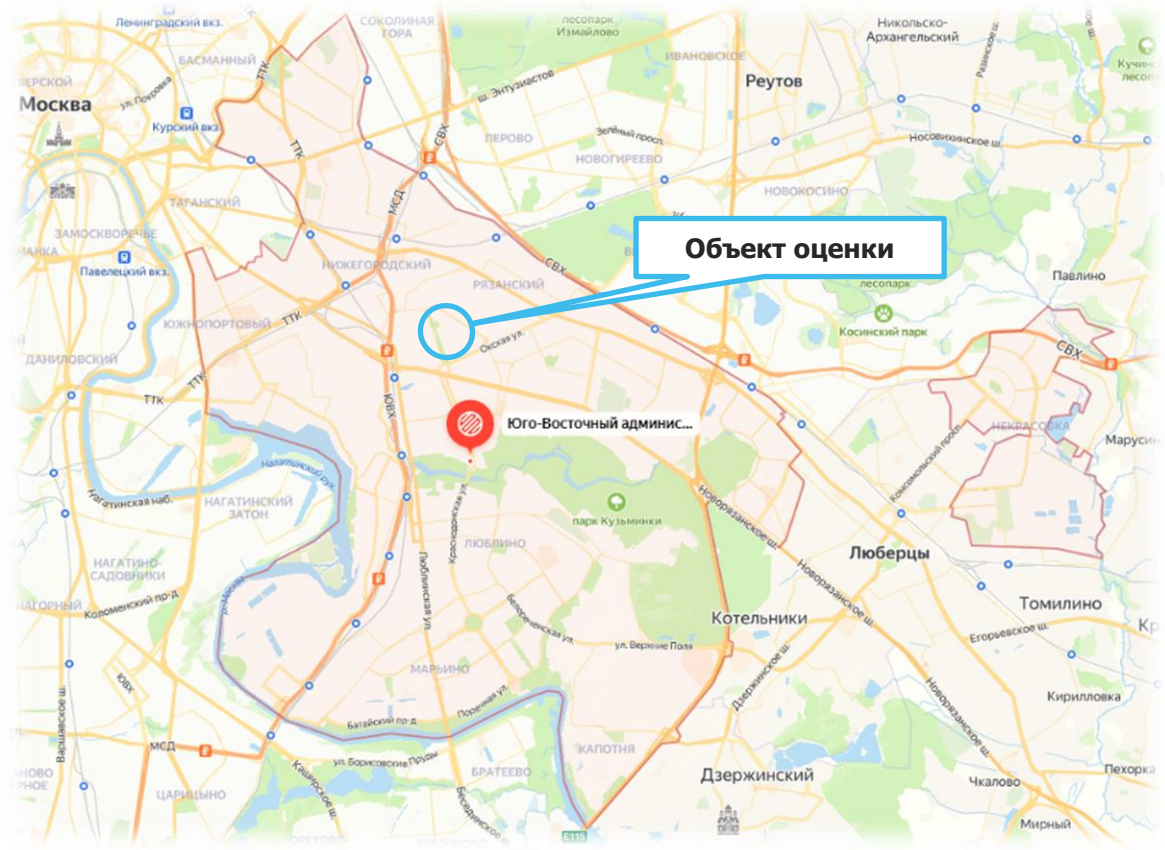
[13] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B3%D0%BE-%D0%92%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3; https://uvao.mos.ru/district/about-the-district/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

Московского центрального кольца. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД и линия Линия МЦД-2, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направлений МЖД.

Юго-Восточный округ может по праву называться округом фонтанов. На его территории расположено 220 фонтанов, половина из которых находится во дворах.

Рисунок 1.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

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

Район Текстильщики входит в состав 12 районов Юго-Восточного административного округа Москвы. Району соответствует одноименное внутригородское муниципальное образование. Район занимает территорию в 591 га. Численность проживающего здесь населения составляет 101 550 чел. (по состоянию на 01 января 2024 г.).

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

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

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

Сеть учреждений образования района Текстильщики включает: 8 общеобразовательных школ, 3 школы-интерната, государственное образовательное учреждение центр психолого-медико-

[14] https://ru.wikipedia.org/wiki/Текстильщики_(район_Москвы); https://tekstilschiky.mos.ru/about-the-area/description/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

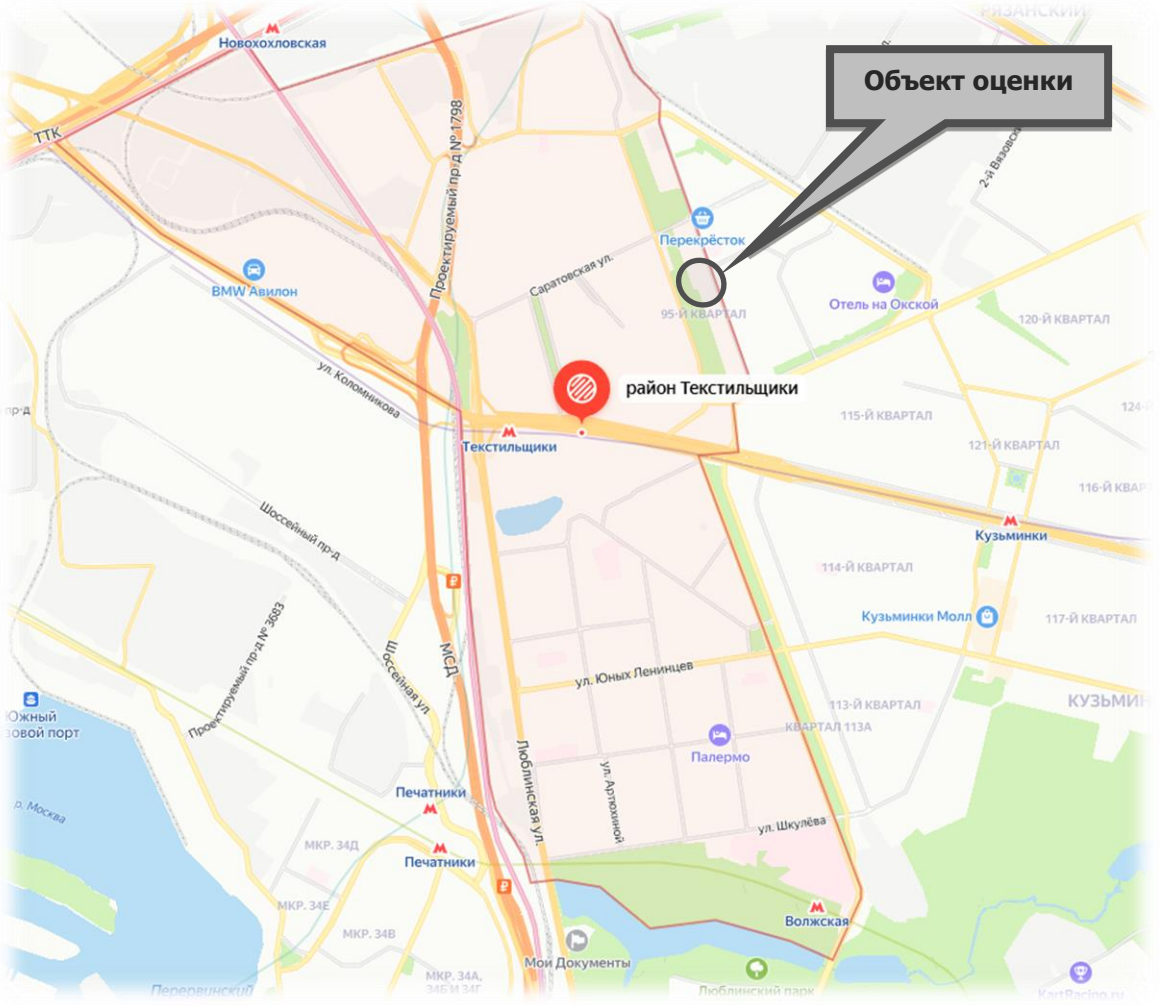
социального сопровождения Юго-Восточного учебного округа, 1 школа для детей с недостатками умственного развития, 2 центра образования; 1 вечерняя сменная школа, 3 колледжа; 1 техникум; 17 детских дошкольных учреждений, 1 медицинское училище, Дворец пионеров и школьников им. А.П. Гайдара, Московский экономический институт, Институт управления и права.

В районе работают 9 организаций Здравоохранения: 1 больница, 1 научно-практический центр наркологии, 1 противотуберкулезный диспансер, 2 поликлиники и стоматологическая поликлиника.

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

Район Текстильщики является промышленным районом. Как и в других районах города, промышленные территории постепенно осваиваются под жилищное и коммерческое строительство. Благодаря комплексному освоению больших территорий, помимо многоквартирных домов, строится и социальная инфраструктура.

Рисунок 1. Карта района Текстильщики г. Москвы



Источник: http://maps.yandex.ru

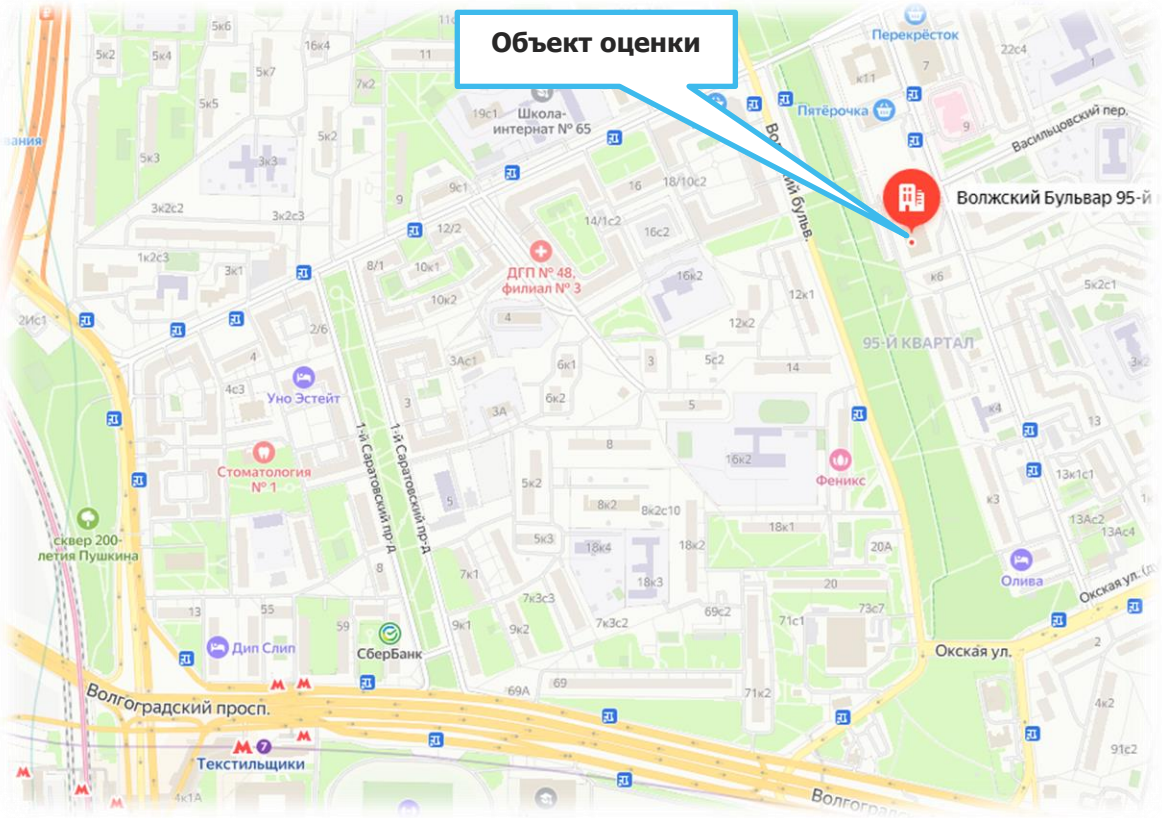
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (табл. 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

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

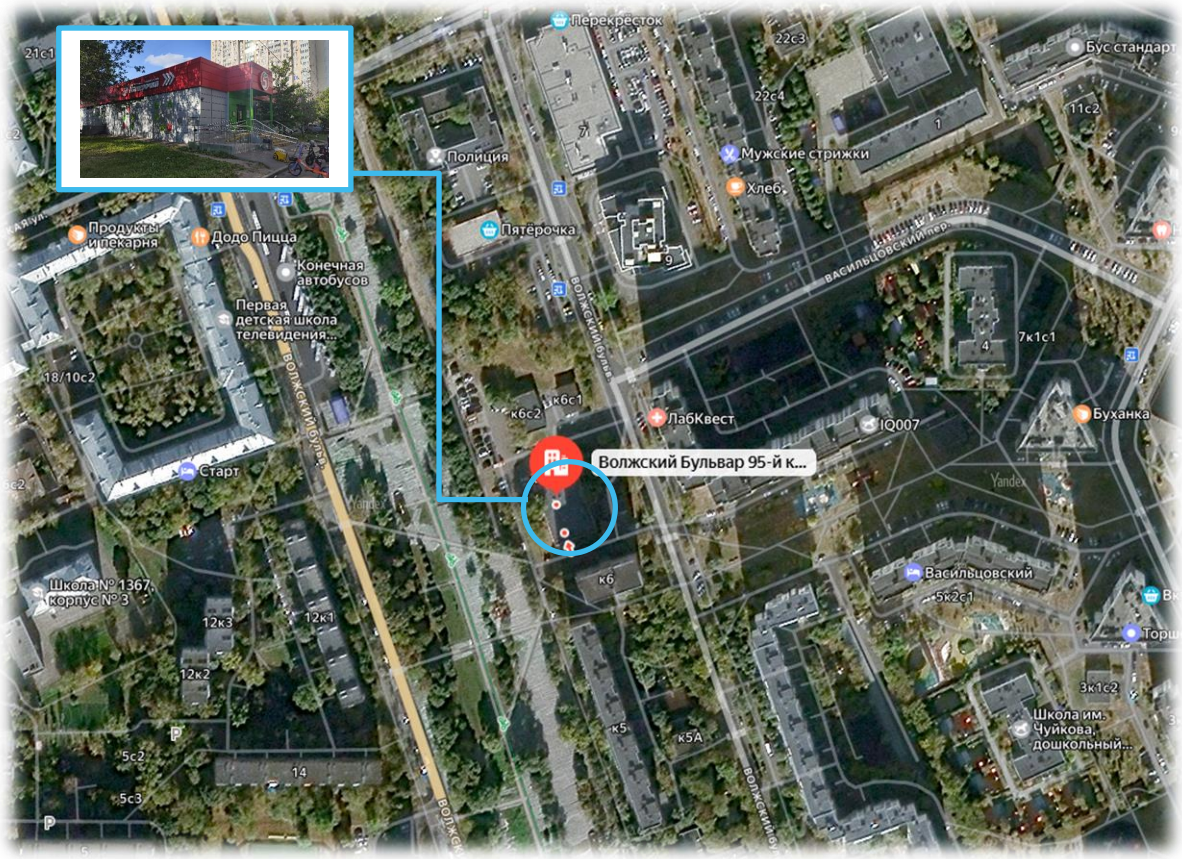
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы



Источник: http://maps.yandex.ru

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Локальное местоположение

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 22 из 396

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 №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г. на здание;
- копию выписки из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г. на земельный участок;
- копии договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- копию технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.;
- копию поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копию экспликации здания от 25.02.2009 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, Договор аренды нежилого помещения №1 от 18.03.2025 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и Договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе рыночного

диапазона)[15], поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[16], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений (приближена к верхней границе рыночного диапазона), Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	1988
Срок полезной службы, лет	58[17]
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	990,6
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Наружные и внутренние капитальные стены	Панели алюм. типа "ПТАР"
Фундамент	Монолитная ж/б плита
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в удовлетворительном техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемого здания, кв. м	990,6
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет

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

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

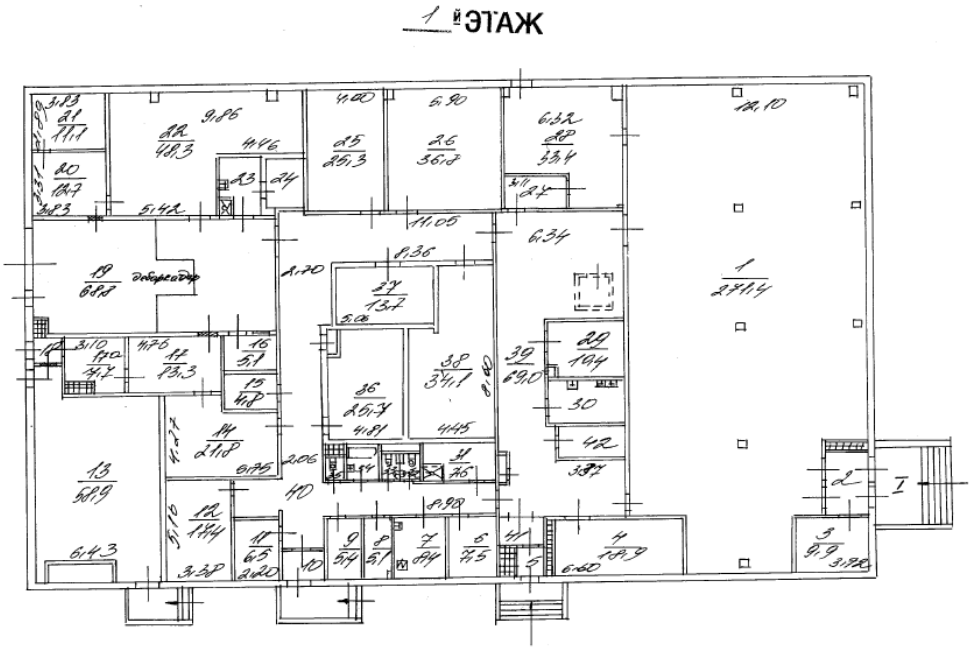
[17] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 24 из 396

Наименование	Характеристика
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 оцениваемого помещения



Источник: копия поэтажного плана от 25.02.2009 г.

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

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

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, Договор аренды нежилого помещения №1 от 18.03.2025 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и Договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

Согласно рекомендациям АРБ[18]:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает имущество;

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 5.7. дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г., Арендатор вправе в любой момент начиная с 01 декабря 2021 года в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора. В соответствии с п. 5.3. долгосрочного договора аренды по требованию Арендодателя, настоящий договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 3 дополнительного соглашения №1 от 28.03.2024 г. к договору аренды №1 от 20.11.2023 г. Арендатор не вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке до 31.12.2024 г. включительно.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 44 507 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (находится в диапазоне от 18 854 до 54 695 руб. руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитических агентств, арендные ставки на помещения торгового назначения составляют:

- Согласно данным NF Group[19] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Согласно данным NF Group[20] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 450 - 900 кв. м составляет 18 000 - 35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.

[19] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

[20] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 27 из 396

- По данным IBC Real Estate[21] ставки аренды в I кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 30 000 руб./кв. м/ год без НДС, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 42 000 руб./кв. м/год без НДС.
- По прогнозам CORE.XP[22] прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.
- По данным аналитического портала Restate.ru[23], арендные ставки в конце апреля 2025 г. на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 48 924 руб./кв. м/год с учетом НДС (или 40 770 руб./кв. м/год без учета НДС).
- На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.5.7 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,4 до 44,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,5 до 37,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 24,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.15).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 44 507 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, приближена к верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также исходя из условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанных в договорах аренды.

[21] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

[22] https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/

[23] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 28 из 396

Таблица 3.5. Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Арендатор	Фиксированная ставка арендной платы с 06.06.2025 по 05.06.2026 г., руб./кв. м/год, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 06.06.2025 по 05.06.2026 г., руб./год, без НДС	Коммерческие условия
1	Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г.; Договор субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.; Дополнительное соглашение №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.; Дополнительное соглашение №12 к Договору аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г. от 18.10.2022 г.; Дополнительное соглашение №13 к Договору аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г. от 01.12.2023 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	965,50	Арендатор 1	44 744	43 590 575	Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением. Арендатор компенсирует Арендодателю затраты последнего по обеспечению помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, телефонной связью, содержанием общего имущества многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади. Срок аренды по настоящему Договору установлен до 30 ноября 2028 года включительно. Арендатор вправе в любой момент начиная с 01 декабря 2021 года в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора. Согласно п. 4. Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г., начиная с "01" апреля 2022 года, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер минимальной составляющей арендной платы на величину не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера минимальной составляющей арендной платы. Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.
2	Договор аренды нежилого помещения №1 от 18.03.2025 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	10,97	Арендатор 2	54 695	751 233	Согласно п. 5.1. Арендная плата, подлежащая оплате Арендатором Арендодателю за временное пользование Помещением в течение 6 месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, составляет 60 000 рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством Российской Федерации, в месяц. Арендная плата, подлежащая оплате Арендатором Арендодателю за временное пользование Помещением, начиная с 7 месяца аренды, исчисляемого с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, составляет 80 000 рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством Российской Федерации, в месяц. Согласно п. 5.2. Арендная плата включает стоимость Коммунальных услуг, потребляемых Арендатором в Помещении и в местах общего пользования Здания. Согласно п. 7.1. Стороны особо оговорили, что в случае неполучения за 30 календарных дней до последнего дня срока аренды (включительно(любой из Сторон письменного уведомления другой Стороны о нежелании продлевать срок действия Договора на новый срок, действие Договора автоматически без необходимости подписания дополнительного соглашения к Договора либо текста нового договора возобновляется на новый срок, равный сроку аренды, на условиях, которые действуют на момент возобновления, за исключением размера арендной платы, которая подлежит индексации (автоматическому увеличению) при

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 29 из 396

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Арендатор	Фиксированная ставка арендной платы с 06.06.2025 по 05.06.2026 г., руб./кв. м/год, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 06.06.2025 по 05.06.2026 г., руб./год, без НДС	Коммерческие условия
							каждом возобновлении Договора на 10%. Общее число автоматических возобновлений срока действия Договора не ограничено.
3	Договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.; Дополнительное соглашение №2 от 22.11.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г. Дополнительное соглашение №3 от 09.10.2023 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г. Дополнительное соглашение №4 от 18.10.2024 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	13,26	Арендатор 3	18 854	267 603	Дополнительное соглашение №1 от 09.02.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г. Дополнительное соглашение №2 от 22.11.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г. - с 1.11.2022 г. АП 22 400 руб./мес. без НДС. Дополнительное соглашение №3 от 09.10.2023 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г. – срок действия Договора продлен до 30.09.2024 г. Дополнительное соглашение №4 от 18.10.2024 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г. – срок действия Договора продлен до 31.08.2025 г. Величина коммунальных и эксплуатационных расходов не входит в арендную плату, компенсируется Арендатором дополнительно
	Итого				**44 507**	**44 609 411**	

Источник: данные Заказчика

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 30 из 396

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;

HMS — 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, в котором расположено оцениваемое помещение представлено в таблице 3.6.

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

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, кв. м	990,6
Год постройки/реконструкции	1988
Хронологический возраст	37
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	13

Наименование объекта	Нежилое здание
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	28
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**21**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 31.05.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 06.06.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	31.05.2025 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.8. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[24] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[25] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[26], средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 5–15 мес.

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

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

[25] 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.

[26] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3771-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 34 из 396

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

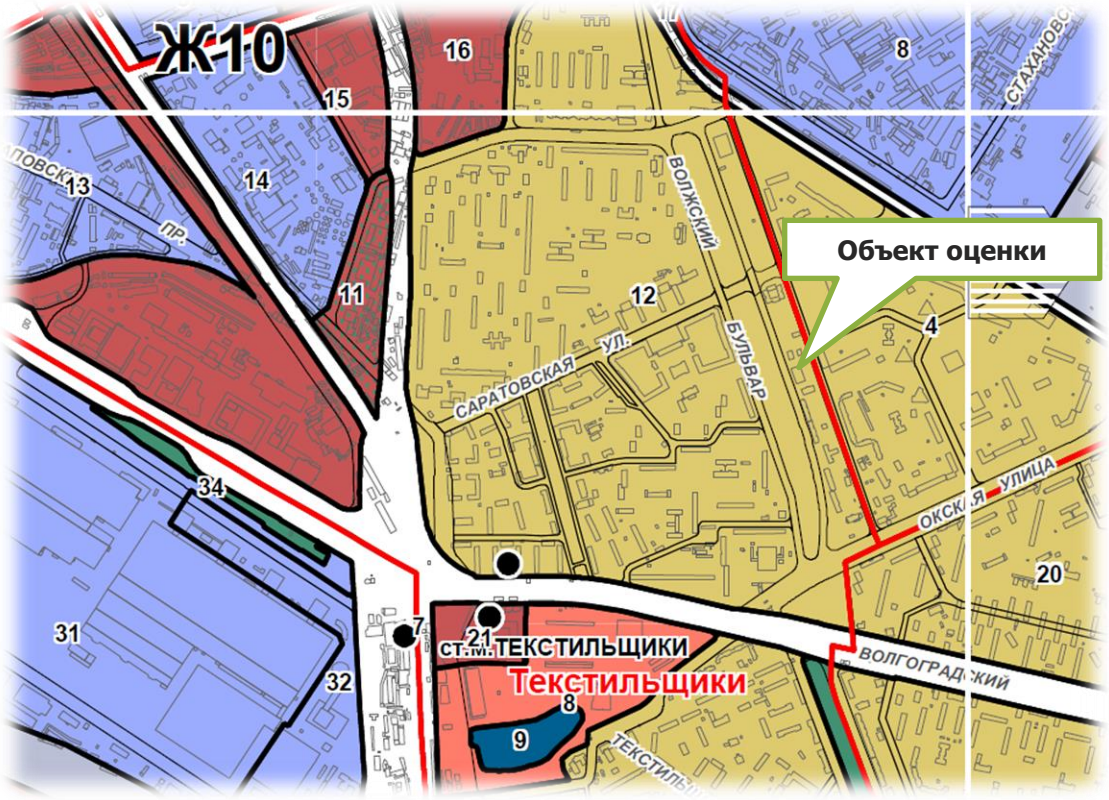
Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
- многофункциональные общественные зоны
- многофункциональные парковые зоны
- специализированные общественные зоны
- культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 36 из 396

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами и повышением ключевой ставки. 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[27]

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г., Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 6-10 декабря 2024 г. (www.cbr.ru)
- Прогноз развития российской экономики на 2024–2027 гг., подготовленный Институтом исследований и экспертизы ВЭБ в сентябре 2024 года (www.inveb.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2024–2030 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от декабря 2024 г. (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", октябрь 2024 г. (World Economic Outlook Database, October 2024, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

[27] https://economy.gov.ru/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 38 из 396

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель	<< Факт		Ожидаемый факт	Прогноз >>					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	(2,1)%	3,6%	3,9%	1,9%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	5,8%	10,5%	10,0%	17,5%	19,8%	13,6%	9,9%	9,9%	9,9%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,3%	6,7%	4,8%	4,2%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	9,0%	4,1%	2,9%	2,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	7,4%	5,5%	11,4%	6,1%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Темп прироста номинальной заработной платы	16,9%	10,9%	8,4%	10,9%	8,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,35	85,81	90,14	100,36	103,06	105,94	107,81	109,72	111,66
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,15	92,87	97,99	110,70	114,45	117,98	120,07	122,20	124,36
Электроэнергия	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Газ	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Прочее	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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

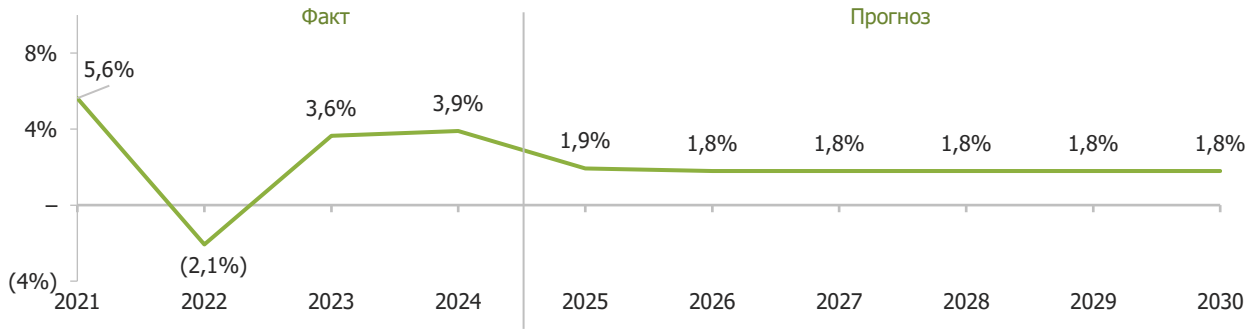
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По итогам 2023 г., по данным Росстата, был зафиксирован экономический рост в размере 3,6% по сравнению с годом ранее, когда наблюдался экономический спад (темп снижения ВВП в 2022 г. составил 2,1%) в результате сокращения объемов промышленного производства, снижения потребительской активности и транспортно-логистических ограничений.

В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам года аналитики сходятся во мнении, что ВВП увеличился в реальном выражении примерно на 4%.

Далее возможно замедление темпов роста ВВП: консенсус-прогноз, актуальный на конец 2024 г., предполагает рост ВВП на 1,9% по итогам 2025 г. Прогноз роста реального ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств. При этом в долгосрочном периоде темпы роста ВВП РФ не превысят 1,8%. В условиях высоких процентных ставок темпы роста российской экономики замедляются. Дополнительное давление оказывает сохранение или ужесточение санкционных ограничений.

Рисунок 5.1. Темп роста реального ВВП, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка — один из инструментов ДКП Банка России и если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

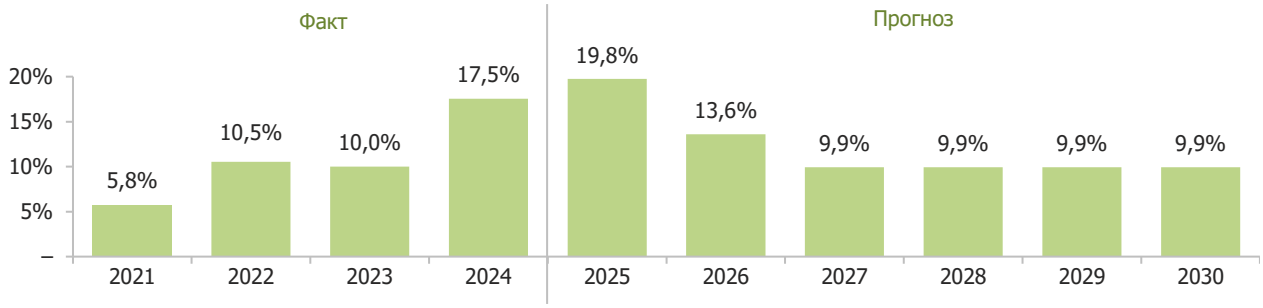
В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования. По состоянию на 31.12.2024 г. ключевая ставка составила 21%.

Слишком высокая ключевая ставка несет риски снижения экономической активности из-за ужесточения условий кредитования, поэтому в отношении прогнозов большинство аналитиков сходятся во мнении, что Банк России в 2025 г. закончит процесс повышения ключевой ставки, и начнется тренд ее постепенного снижения.

Средняя оценка ключевой ставки на 2025 г. составляет около 19,8% годовых, на 2026 г. — 13,6% годовых, а с 2027 г. прогнозируется среднегодовое значение ключевой ставки на уровне около 10%.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 40 из 396

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

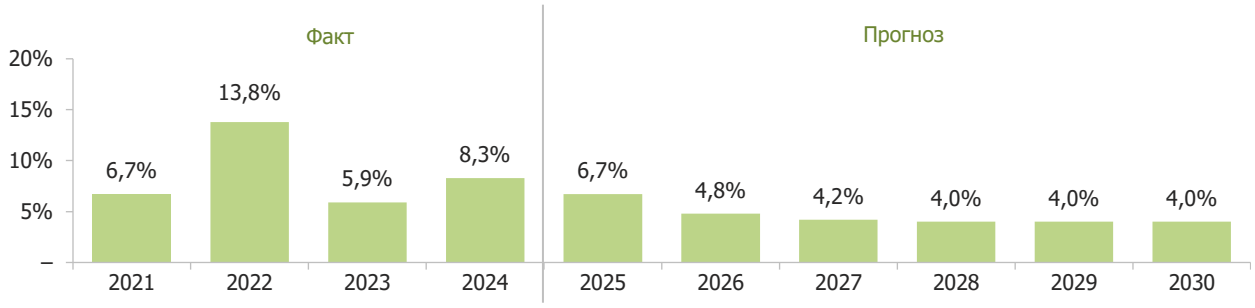
5.1.3. Инфляционные ожидания

По официальным данным Росстата инфляция по итогам 2024 г. составила 9,52%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции пока не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

Основной эффект от существенного ужесточения денежно-кредитной политики реализуется в 2025 г. Быстрому замедлению инфляции будут препятствовать: стимулирующая бюджетная политика, высокие инфляционные ожидания, запланированная индексация тарифов ЖКХ. Рост логистических издержек и стоимости проведения трансграничных платежей приводит к удорожанию импорта, оказывая дополнительное давление на цены. Ослабление курса рубля также затруднит процесс дезинфляции.

С 2025 г. аналитики ожидают замедление инфляции, но она все равно будет оставаться выше цели ЦБ РФ: прогноз темпов прироста ИПЦ по разным источникам варьируется в диапазоне 5,8–8,2% на 2025 г., 4,0–5,6% на 2026 г. и 4,0–4,5% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 5.3. Темп инфляции рубля, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.4. Обменные курсы валют

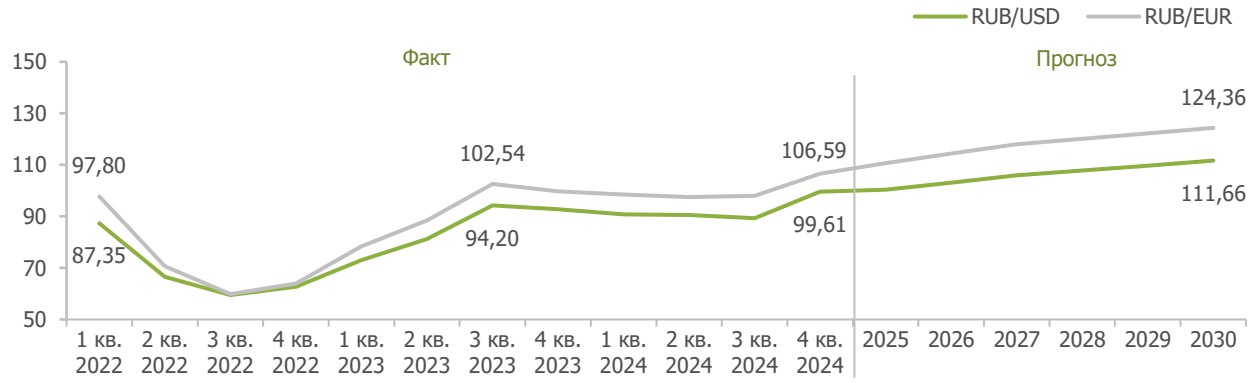
Ключевым событием на российском валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате чего организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы этих валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. Введение масштабных блокирующих санкций США в 4 кв. 2024 г. против российского финансового сектора (в список попали более 50 российских банков с международными связями, в т. ч. Газпромбанк, через который шли платежи за поставки газа в Европу) усилило давление на рубль и повысило волатильность обменного курса. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. – максимального значения с середины марта 2022 г. Среднегодовое значение обменного курса за 2024 г. составило 90,14 рублей за доллар. По данным Банка России, на 31.12.2024 г. курс доллара США составил 101,68 руб., курс евро — 106,10 руб.

В 2025 г. эксперты ожидают сохранение повышенной волатильности рубля, а также тенденции на ослабление рубля из-за высокого объема импорта, сопровождающегося снижением экспортных

потоков. Среднегодовой курс доллара на горизонте 2025–2027 гг. закрепится на уровне 100–106 руб., такой прогноз основывается на среднем значении по данным следующих источников: Минэкономразвития РФ, консенсус-прогноза Института "Центр развития", макроэкономического прогноза Евразийского банка развития и опроса Банка России.

В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

Рисунок 5.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR



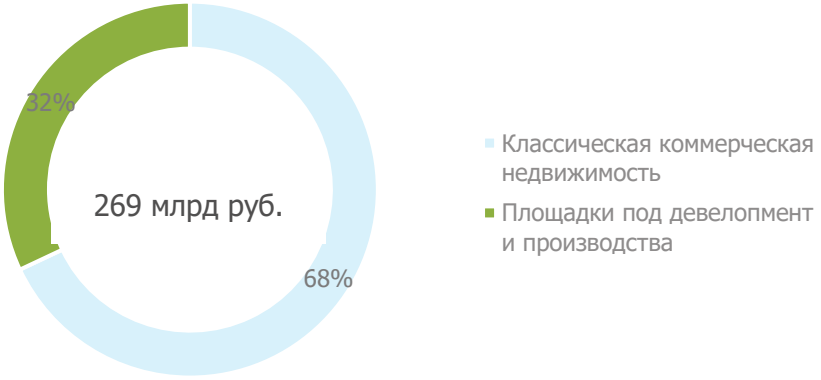
Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2025 г.[28]

5.2.1. Основные положения

В I квартале 2025 г. зафиксирована 81 инвестиционная сделка, в т. ч. 41 шт. — это сделки с классической коммерческой недвижимостью, и еще 40 — покупки земельных участков под девелопмент и производства. Общая площадь земельных участков более 1 440 га. Большая часть из этих участков (21 лот, общей площадью 870 га) приходится под строительство жилой недвижимости, без учета возможной смены ВРИ на других площадках.

Рисунок 5.5. Общая сумма инвестиций в России, I квартал 2025 г.



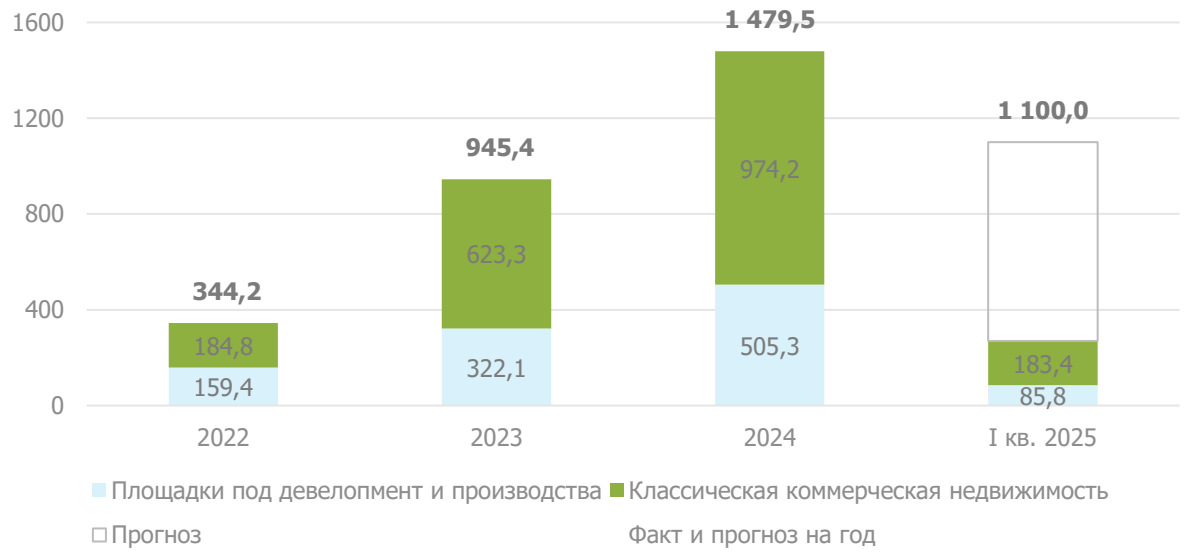
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.

[28] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 42 из 396

Рисунок 5.6. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018–2021 гг.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Показатель	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций[29], млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

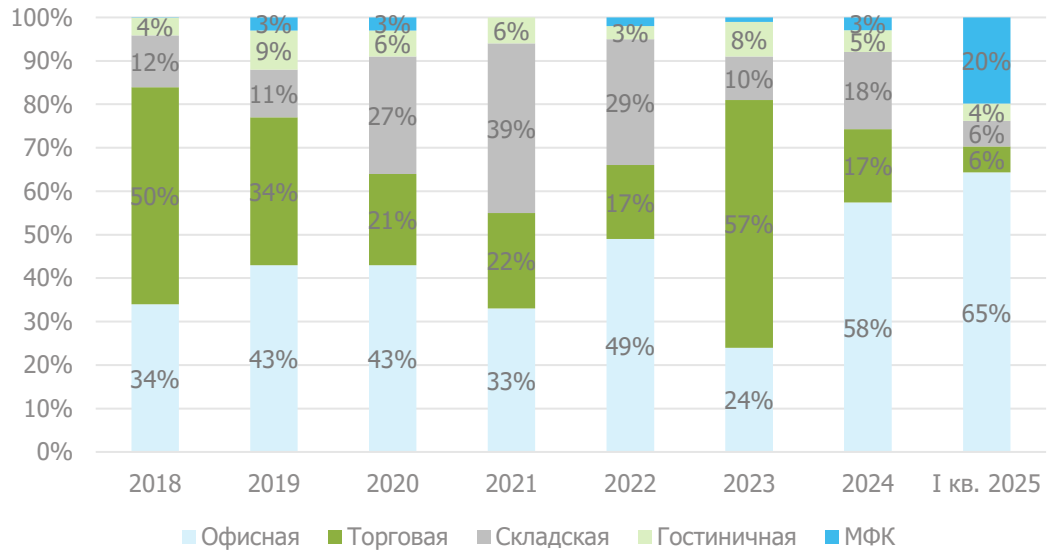
По оценкам аналитиков, сумму инвестиций I квартала можно разделить на две части: базовый объем — сумма ранее ожидаемых сделок, и экстра-объем — крупная сделка по обратному выкупу активов KR Properties у Росимущества компанией "КР плюс" на 51% принадлежащей Сбербанку. Эта сделка сформировала 43,1% капиталовложений за период.

За квартал не было сделок от иностранных собственников.

Офисная недвижимостью подтверждает свою востребованность высокими объемами сделок в I квартале 2025 г.

[29] объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

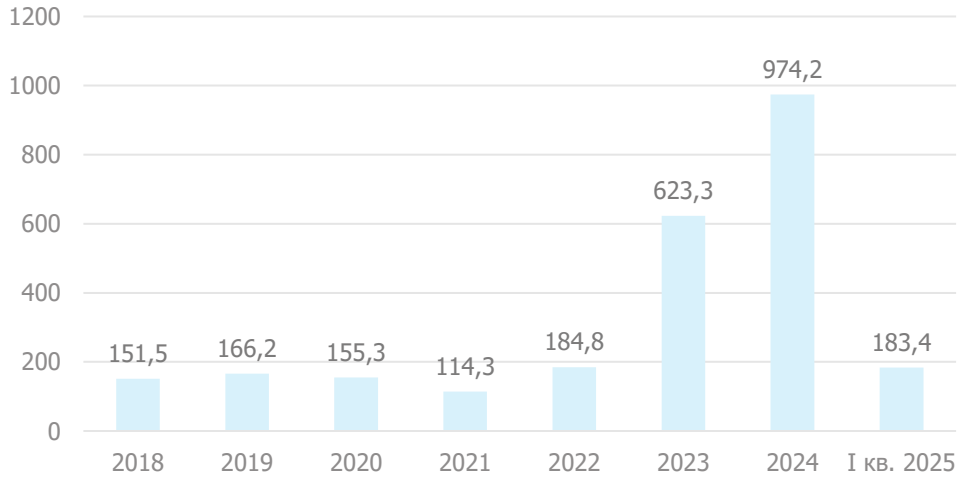


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В структуре сделок I квартала 2025 г. существенная доля приходится на портфель активов KR Properties. В основном эта сделка представлена офисными центрами, но также оказала существенный вклад в сегмент многофункциональных центров, сформировав по ним рекордный объем.

В качестве примеров инвестиционных сделок можно назвать покупки логистического комплекса "Адмирал" в Горелово (ЛО, GBA 110 тыс. кв. м) ООО "ВИМ сбережения", гостиницы Novotel на 255 номеров (GBA 16,7 тыс. кв. м) ООО "Австерия", БЦ "Дом парк культуры" (GBA 7,5 тыс. кв. м) фондом под управлением "ААА Капитал".

Рисунок 5.8. Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.

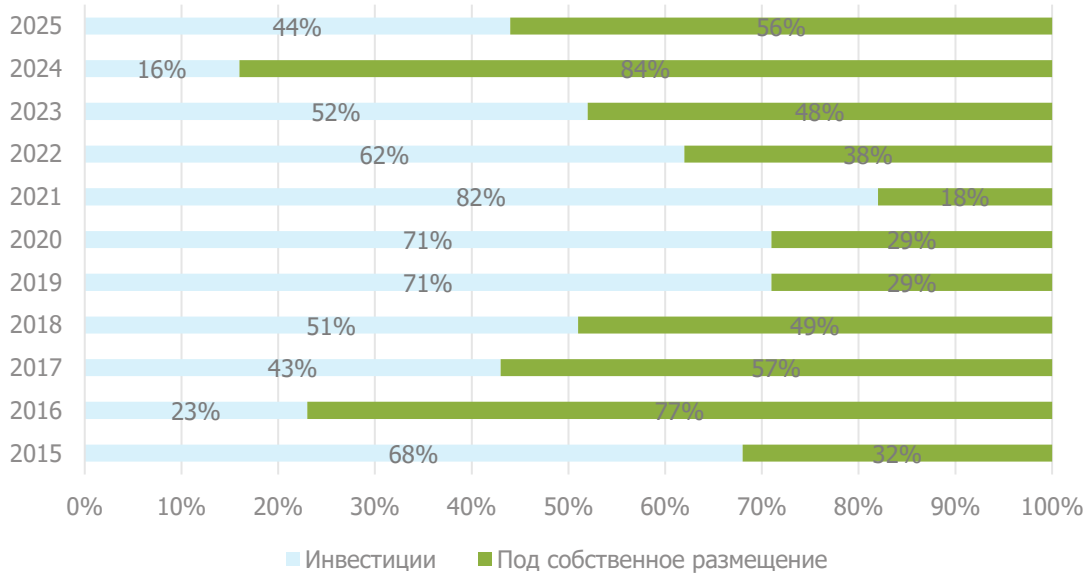


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. наблюдается преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%). Самыми крупными сделками под собственные нужды компаний стали покупки БЦ AFI2B под размещение офисных сотрудников компании "Лукойл" (GBA 50,2 тыс. кв. м) и здания Центрального телеграфа Т-банком (GBA 71 тыс. кв. м).

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 44 из 396

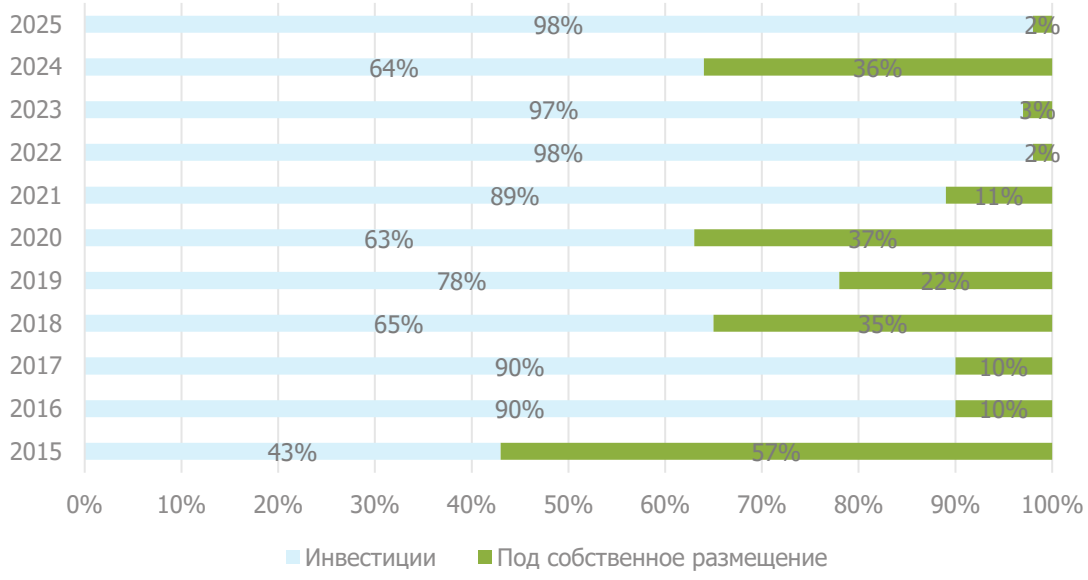
Рисунок 5.9. Структура инвестиций по цели будущего использования (офисная недвижимость)



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022–2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. — 43%.

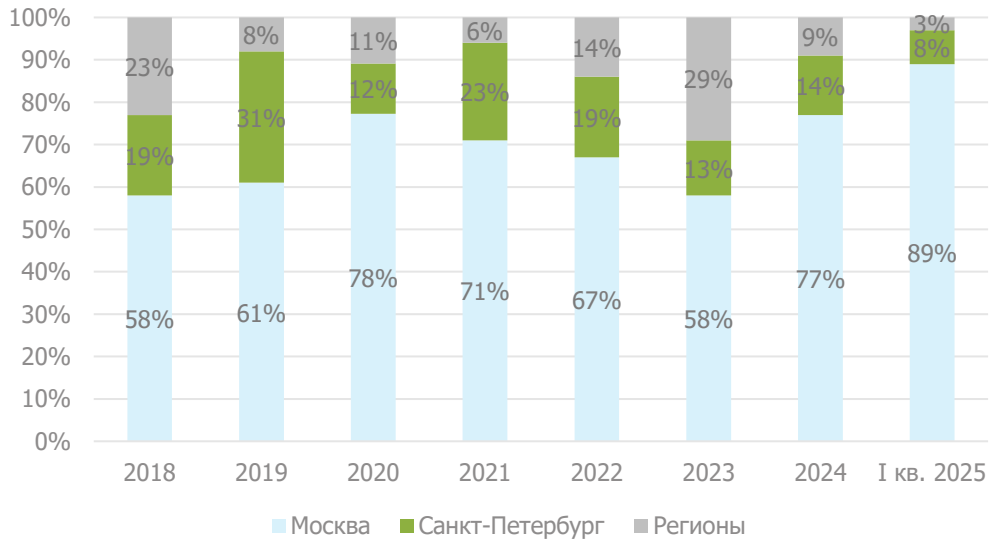
Рисунок 5.10. Структура инвестиций по цели будущего использования (складская недвижимость)



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65–80% от всего объема сделок.

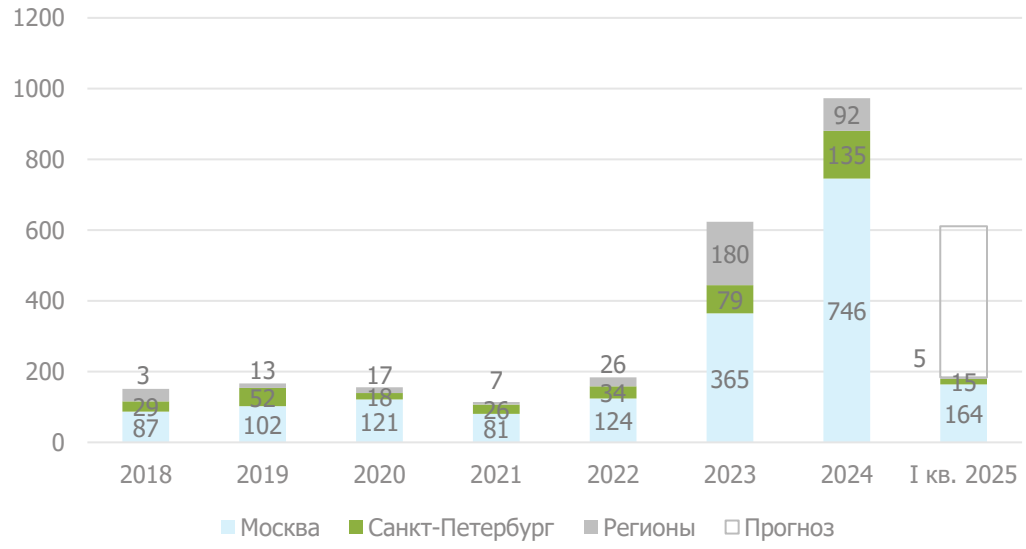
Рисунок 5.11. Структура сделок по географическому признаку



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Среди сделок в регионах России наибольший вклад в общую структуру внесла торговая недвижимость. В Ульяновске владелец поменялся в ЦУМе (GBA 13,3 тыс. кв. м), в Нижнем Новгороде — ТЦ "Этажи" (GBA 34 тыс. кв. м), в Красноярске — часть (18,6 тыс. кв. м) ТЦ "Галерея Енисей" (GBA 43 тыс. кв. м). Вторым по значимости сегментом в региональных сделках стала складская недвижимость.

Рисунок 5.12. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



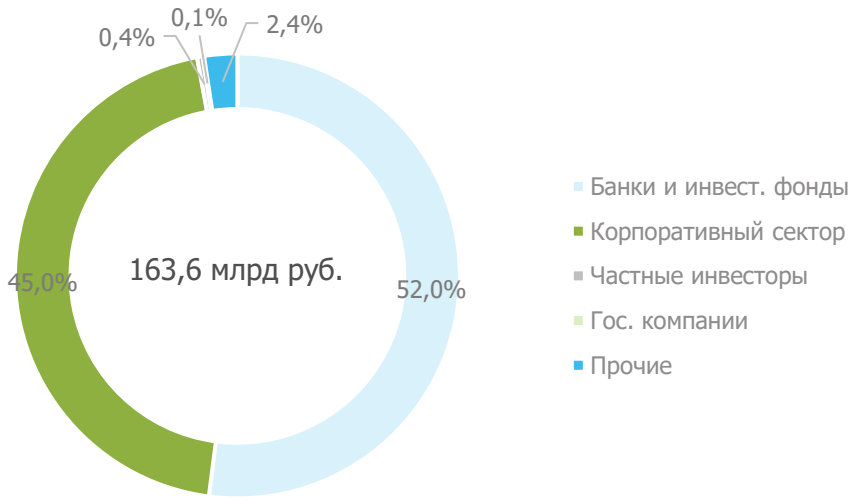
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).

97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора. На инвестиции государственных компаний, которые по итогу 2024 г. формировали 41% от всего объема сделок Москвы, в начале 2025 г. приходится лишь 0,1%. За всю историю наблюдения за рынком обычно в I квартале инвестиции госсектора минимальны, поэтому релевантно сравнивать по итогу всего года.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 46 из 396

Рисунок 5.13. Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Москва

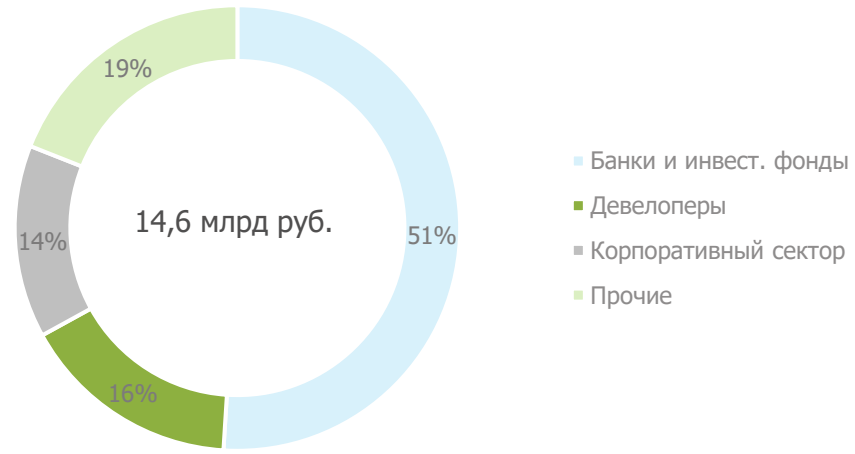


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).

В структуре сделок по типу покупателя в Петербургской агломерации по итогу I квартала 2025 г. 51% сформировали приобретения банков и инвестиционных фондов, в то время как по итогу 2024 г. доминирующими покупателями были компании корпоративного сектора. В 2025 г. отмечается сохранение активности девелоперов по приобретению инвестиционных проектов по сравнению с предыдущим годом (13% по итогу 2024 г., 14% за I квартала 2025 г.). В I квартале 2025 г. девелоперская компания ЛСР приобрела трехзвездочную гостиницу IBIS на 412 номеров (две очереди: готовая и строящаяся).

Рисунок 5.14. Структура инвестиций в I квартале 2025 г. по типу покупателей, Санкт-Петербург



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

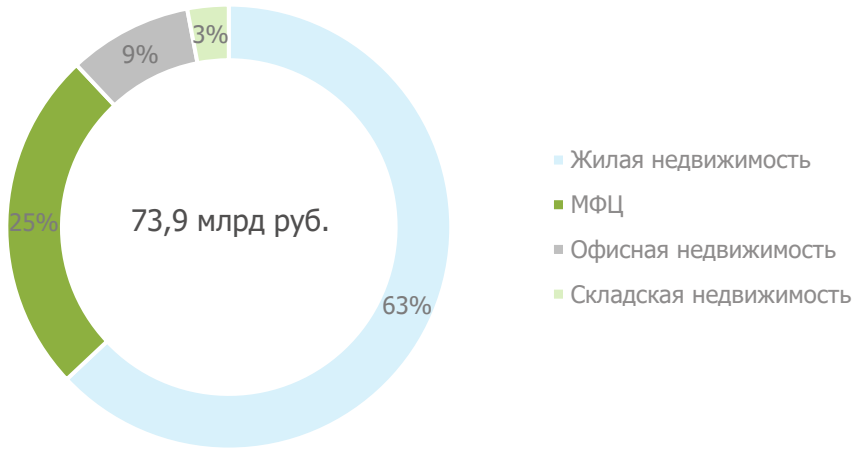
В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 47 из 396

тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей. В денежном эквиваленте их доля составляет всего 12%, что выглядит несбалансированно.

Из 31 сделок 13 приходятся под потенциальное жилое строительство, 7 из них заключены в пределах ТТК (оценочная стоимость более 24,5 млрд руб.). В качестве примеров таких сделок можно отметить приобретения площадок компаниями "ЛСР", Vos'hod и группой Element.

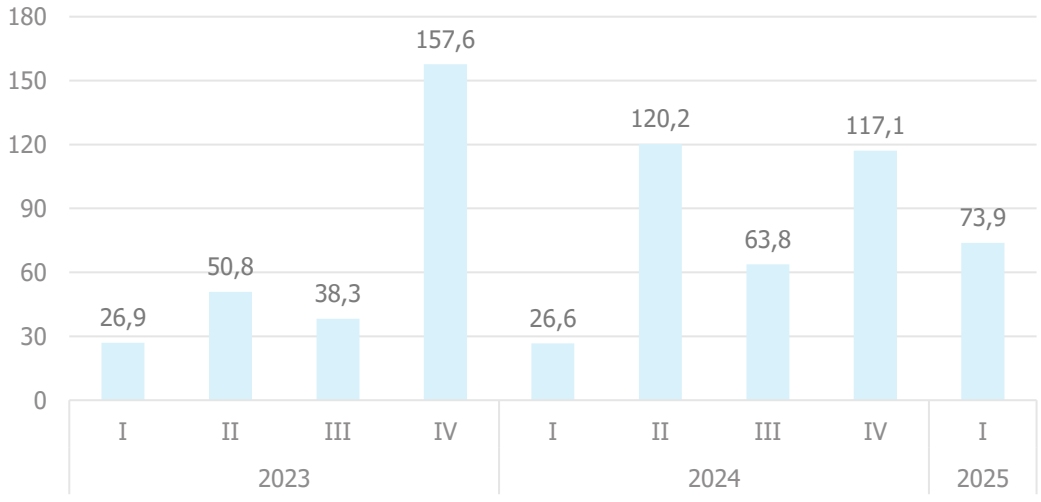
Рисунок 5.15. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г., Москва



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Среди крупнейших в стоимостном выражении сделок под многофункциональное использование можно отметить покупки площадок компанией Coldy на 2-й Хуторской улице и Millhouse ("Терма гранд") в 16-м квартале Можайского муниципального округа.

Рисунок 5.16. Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб., Москва



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

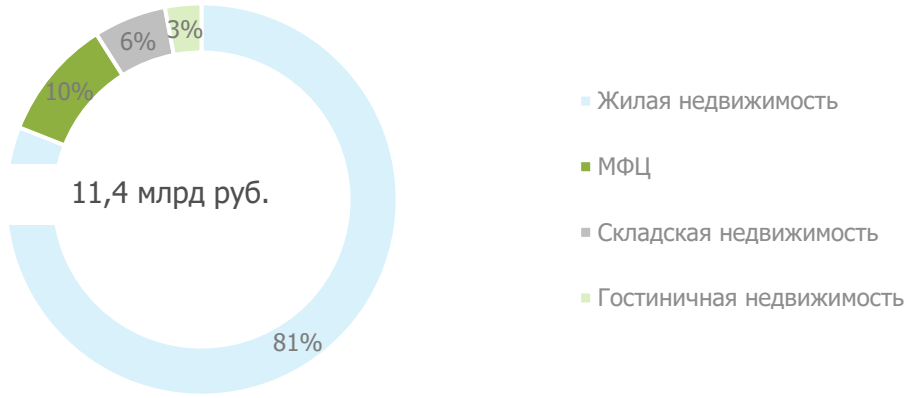
Дисбаланс в долевом распределении продавцов по площадям сделок и стоимостной оценке — это обычная практика рынка. Чаще всего по самой высокой стоимости реализуются площадки с уже согласованными ТЭПами под жилое строительство. В 2025 г. прогнозируются высокие объемы продаж земельного фонда Москвы (потенциально в размере 270–330 млрд руб.)

В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 48 из 396

реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности. Примечательно, что доля этих сделок в денежном эквиваленте составляет всего 25%.

Рисунок 5.17. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г., Санкт-Петербург

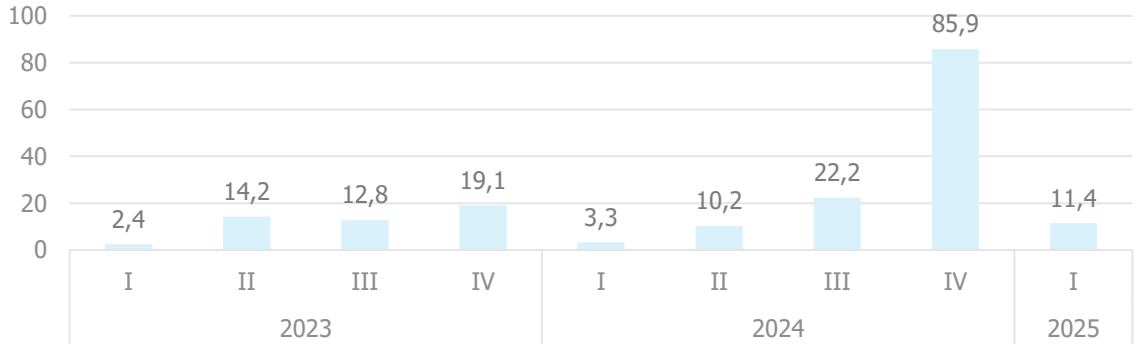


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Крупнейшей по площади земельного участка стала продажа 36 га во Всеволожске под потенциальное коттеджное строительство.

Наибольший вклад в стоимостном выражении в сделки I квартала внесла покупка Fizika Development у группы "ЛСР" участка с согласованным жилым строительством на Матисовом острове (РНС на 133 тыс. кв. м, в т. ч. жилье — 70 тыс. кв. м).

Рисунок 5.18. Динамика сделок с площадками под девелопмент, млрд руб., Санкт-Петербург



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В сделках с земельными участками Петербургской агломерации начало 2025 г. было активным, особенно с учетом традиционного фактора сезонности I квартала. По прогнозам в 2025 г. ожидается высокий объем капиталовложений в сегмент (порядка 100 млрд руб.). В период высокой ключевой ставки инвесторы, обладающие собственными средствами, активно пополняют земельный банк.

Тенденции и прогнозы

- Рост среднего квартального объема инвестиций в коммерческую недвижимость
- Рекордные по сумме инвестиций 2023 и 2024 годы серьезно увеличили среднегодовые показатели капиталовложений.
- Тренд на увеличение ежеквартального объема инвестиций может быть локальным всплеском, а может стать новой нормой.

- Нехватка офисов в аренду обострила спрос на приобретение под размещение собственных сотрудников компаний
- По итогам I квартала 2025 г. зафиксирована высокая доля сделок в офисном сегменте с конечными пользователями. В целом по России показатель составил 56%. Предыдущий рекорд по итогам 2024 г. составлял 84% в целом по РФ, доля сделок в Москве была аналогична показателю в целом по стране. Ситуацию усугубляет тот факт, что даже строящиеся офисные помещения к сроку получения РНВ практически распроданы. В целом на 2025 г. прогнозируется доля сделок с конечными пользователями на уровне 75% от всех сделок офисного сегмента.
- Оптимизация кредитной финансовой нагрузки
- В феврале 2025 г. ЦБ РФ повысил прогноз по среднегодовой ключевой ставке на 2025 г. с 18,5% до 20,5%. На этом фоне возможно, что в течение года, пока ставка будет сохраняться на высоком уровне, компании, имеющие острую потребность в дополнительном финансировании, могут начать оптимизировать текущий портфель для получения денежного потока как за счет реализации коммерческой недвижимости, так и за счет оптимизации земельного банка.

Итоги 2024 г. и сделки I квартала 2025 г. говорят нам о том, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость поддерживают покупки под конечных пользователей. Крупные компании корпоративного сектора, обладающие собственными средствами, будут рассматривать варианты перехода от стратегии аренды офисных помещений к выбору места постоянной дислокации и консолидации подразделений в крупных штаб-квартирах на фоне усиления дефицита качественных офисов.

Жесткая денежно-кредитная политика вкупе с потребностью в финансировании может стимулировать выход на рынок бывших объектов иностранных собственников, которые ранее (в 2022–2024 гг.) были приобретены российскими компаниями с дисконтом от рыночной стоимости.

По итогам I квартала 2025 г. ставка капитализации в Москве составляет:

- для торговых объектов — 11,0–12,0%,
- для офисных объектов — 10,0–11,0%,
- для складских объектов — 11,0–12,5%.

По итогам I квартала 2025 г. ставка капитализации в Санкт-Петербурге составляет:

- для торговых объектов — 11,0–12,0%,
- для офисных объектов — 10,5–11,5%,
- для складских объектов — 11,5–13,5%.

Таблица 5.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент рынка	2022	2023	2024	I кв. 2025	2025 прогноз
Ставки капитализации в Москве, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	9,5–10,5%	10,0–11,0%	10,0–11,0%	10,0–11,0%
Торговая недвижимость	10,0–11,0%	10,5–11,5%	11,0–12,0%	11,0–12,0%	11,0–12,0%
Складская недвижимость	11,0–13,0%	10,5–12,.0%	11,0–12,5%	11,0–12,5%	11,0–12,5%
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	10,0–11,0%	10,5–11,5%	10,5–11,5%	10,5–11,5%
Торговая недвижимость	10,0–11,0%	10,5–11,5%	11,0–12,0%	11,0–12,0%	11,0–12,0%
Складская недвижимость	11,0–13,0%	11,0–13,0%	11,5–13,5%	11,5–13,5%	11,5–13,5%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 50 из 396

Таблица 5.4. Ставка капитализации для торговой недвижимости

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
1	СтатРиэлт	9,00%	11,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
2	NF Group Research	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025
3	СРД №35	7,83%	9,97%	8,90%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №35. Май 2025 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича
4	Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
5	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г.	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025
6	"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание" (Помещения торгового назначения)	9,10%	12,13%	10,60%	https://abn-consult.ru/novyy-spravochnik-koefficientov-dlya-moskvy-i-moskovskoy-oblasti-8-e-izdanie
7	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стрит-ритейл)	4,70%	13,20%	9,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
		6,40%	13,60%	10,00%	
8	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)	9,40%	10,20%	9,80%	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
Среднее значение		**8,38%**	**12,01%**	**10,20%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр

5.2.2. Выводы

- В I квартале 2025 г. объем сделок с классической коммерческой недвижимостью составил 183,4 млрд руб., превысив годовые объемы капиталовложений, которые были сформированы в 2018–2021 гг. Прогнозный уровень инвестиций в России за 2025 г. — 1,1 трлн руб.
- Офисная недвижимостью подтверждает свою востребованность высокими объемами сделок в I квартале 2025 г. В структуре сделок офисной недвижимости в начале 2025 г. наблюдается преобладание доли покупок под размещение собственных сотрудников компаний (56%).
- В сегменте складской недвижимости в I квартале 2025 г. преобладают покупки с целью получения дохода от арендного потока (98%, аналогично показателям 2022–2023 гг.). Минимальное значение инвестиционных сделок в складском сегменте ранее был зафиксирован в 2015 г. — 43%.

- По итогам I квартала 2025 г. доля сделок в Москве и МО составляет 89% (164 млрд руб.). По оценкам аналитиков к концу года она приблизится к среднегодовым показателям предыдущих лет и составит 65–80% от всего объема сделок.
- Общий объем инвестиций в Московскую агломерацию составил по итогу I квартала 2025 г. 163,7 млрд руб. Для сравнения: за аналогичный период 2024 г. показатель составлял 91,1 млрд руб. (+79%).
- 97% инвестиций за квартал сформировали капиталовложения банковского сектора, инвестиционных фондов и корпоративного сектора.
- В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам тендера из федеральной собственности, совокупно 97% площадей.
- Общий объем инвестиций в Санкт-Петербург составил по итогу I квартала 2025 г. 14,6 млрд руб. (10 сделок за квартал), сегментом-лидером в денежном выражении стала складская недвижимость. Всего за три месяца 2025 г. объем капиталовложений в склады составил почти 44% от ранее рекордного для этого типа коммерческой недвижимости 2024 года (18,5 млрд руб. в целом за год).
- В I квартале 2025 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области зафиксировано десять крупных сделок с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 51 га. 80% площадей реализованных площадок (41 га) проданы от корпоративного сектора и по результатам тендера из федеральной собственности.
- По итогам I кв. 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составили — 8,38–12,01%.

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.[30]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[31]

- 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:

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 52 из 396

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.5. 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

Признак классификации	Виды рынков
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2025 г.[32]

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 5.6. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-13,13%/-5,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Торговая недвижимость) АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025) Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

[32] https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/, https://ibcrealestate.ru/research/2024-q4-torgovaya-nedvizhimost-/, https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 54 из 396

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-1,59%/+7,22%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком, от 30 до 35 мин. пешком	-2,78%/+2,94%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
8	Линия домов	1-я линия/ 1-я линия (второстепенной улицы)/ 2-я линия	0,00%/20,48%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[33]
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-10,52%/+0,96%	Аналитический портал СтатРиелт[34]
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	0,00%/+14,94%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[35]
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	0,00%/+8,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	0,00%/+9,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не используется в расчетах	—

[33] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

[34] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

[35] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т. д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 56 из 396

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**[36] — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 58 из 396

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

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

На основании классификации, приведенной выше, оцениваемое здание относится к микрорайонному торговой центру. Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.6.–5.7.

Таблица 5.7. 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"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 60 из 396

Таблица 5.8. 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[37]	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"

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

5.4.3. Общее состояние рынка

Начало 2025 г. стало активным для Московского региона: введено несколько крупных объектов с высокой вакансией, а к концу года объем строительства может достичь 245,9 тыс. кв. м, что станет рекордом за последние три года.

Реконцепция торговых центров остается ключевым трендом, с акцентом на создание многофункциональных пространств, включая общественные зоны, wellness-объекты, офисы и склады для e-commerce. Это направление обеспечивает долгосрочную конкурентоспособность.

Таблица 5.9. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по I квартала 2025 года

Показатель	2021	2022	2023	2024	I кв. 2025
Общее количество площадей на конец периода, млн. кв. м	7	8	8	9	7
Новое предложение за период, тыс. кв. м	281,4	95,5	50,7	173,5	55,0
Количество открытых ТЦ, шт.	11	9	4	13	3
Уровень вакантности, %	11,5	14,9	10,0	6,4	7,4
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	630	640	620	482	532

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Уровень вакантности впервые за долгое время показал незначительный рост, что связано с открытием новых проектов с достаточно высокой вакансией, которая, в свою очередь, связана с замедлением темпов развития ритейлеров. Компании фокусируются на актуализации точек и улучшении клиентского опыта, активно развивая омниканальные решения.

5.4.4. Предложение

По данным NF Group

В первом квартале 2025 года в Москве открылось пять торговых центров арендопригодной площадью 78,2 тыс. кв. м, что уже составляет 77% от всех открытий 2024 года. До конца 2025 г. ожидается открытие еще 24 торговых центров, что может побить рекорды периода 2017 – 2024 гг., где максимальное количество открытий произошло в 2021 г. суммарной арендопригодной площадью 359,6 тыс. кв. м.

В Москве функционирует один торговый центр окружного формата ТРЦ "Botanica Mall" (GLA – 28,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад, ставший самым крупным открытием в текущем квартале, а также три объекта районного формата – ЗУМ в районе ЗИЛа (GLA – 19,5 тыс. кв. м), АФИ Галерея возле Белорусского вокзала (GLA – 14,7 тыс. кв. м) и Место встречи "Витязь" в районе Коньково (GLA – 10,9 тыс. кв. м), последний открытый ТЦ микрорайонного формата – ТЦ Зёрнышко в жилом массиве района Люблино (GLA – 4,6 тыс. кв. м).

Таблица 5.10. Торговые центры Москвы, открытые в I квартале 2025 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат	Девелопер
Botanica Mall	СВАО	Ростокино	52 900	28 500	Окружной (20–45 тыс. кв. м)	Пионер
ЗУМ	ЮАО	Даниловский	30 000	19 500	Районный (10–20 тыс. кв. м)	ЛСР
Афи Галерея	ЦАО	Тверской	21 900	14 700	Районный (10–20 тыс. кв. м)	AFI Development
Место встречи Витязь	ЮЗАО	Коньково	17 600	10 900	Районный (10–20 тыс. кв. м)	ADG Group

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 62 из 396

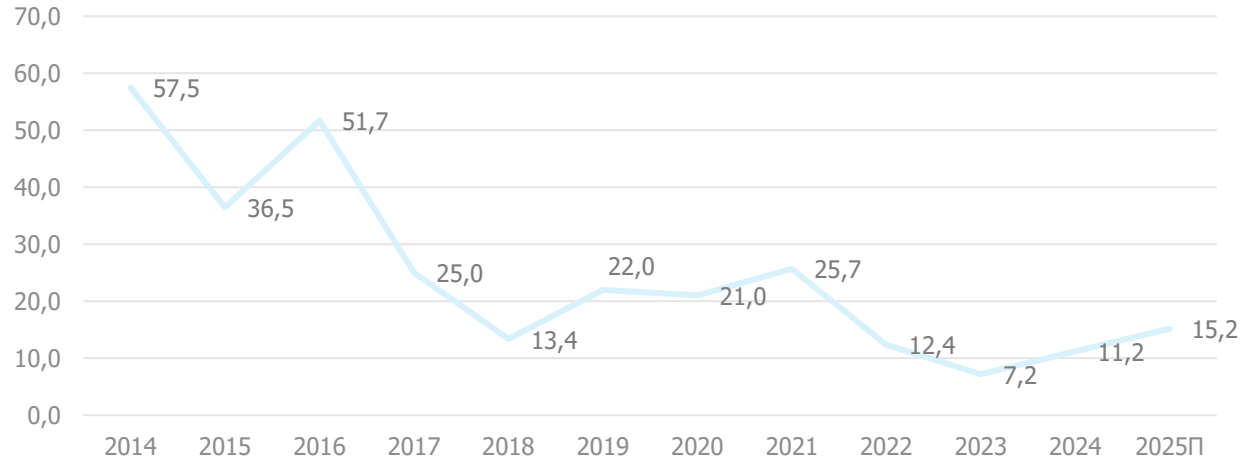
Название	Округ	Район	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат	Девелопер
Зернышко	ЮВАО	Люблино	6 700	4 600	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	Зернышко
ИТОГО			**129 100**	**78 200**		

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

В 2025 г. должно 8 торговых центров, открытие которых было перенесено с 2024 г. Ввод в эксплуатацию задерживается у таких крупных проектов как ТЦ в составе ЖК "Летний сад" окружного формата от компании Эталон; West Mall районного формата от компании Гарант-Инвест,; а также ТЦ Чкалов на Курском вокзале от IKON Development, открытие которого ожидается с 2023 г.

Средняя площадь торгового объекта по итогам квартала составила 15,6 тыс. кв. м, что на 39% выше показателя прошлого года. Увеличение средней площади связано с увеличением арендопригодных объектов площадей введенных торговых объектов. Потенциальный рост средней площади будет связан со значительным повышением вводимых торговых объектов в течение 2025 г.

Рисунок 5.19. Средняя площадь новых торговых центров в Москве, тыс. кв. м



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

Востребованность торговых центров малого формата в Москве объясняется их ориентацией на жителей ближайших районов. Такие объекты, как правило, располагаются в спальных районах и рассчитаны на удовлетворение базовых потребностей населения. В I квартале 2025 г. девелоперы продолжили реализацию объектов окружного и районного формата (более 15 тыс. кв. м), таких как ТЦ в крупных транспортно-пересадочных узлах (ТПУ) "Ботанический сад" и "Белорусская", а также торговых центров малого формата в жилых районах.

По данным Nikoliers

По итогам I квартала 2025 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 54 517 кв. м (три объекта). Произошли долгожданные открытия МФК Botanica Mall в составе ТПУ "Ботаническая", МФК "АФИ Галерея" в составе ТПУ "Белорусская" и РЦ "Витязь" от девелопера ADG Group.

По оценкам экспертов, по итогам 2025 г. объем нового строительства может достигнуть отметки в 245,9 тыс. кв. м, что превысит среднегодовой результат последних трех лет. Ожидается, что текущий год станет рекордным по объему ввода, что будет связано с вводом ряда объектов, которые уже находятся на высокой стадии готовности, но неоднократно переносили сроки своего запуска. Среди заявленных проектов — ТРЦ "Твид" в Ивантеевке, комьюнити-центр West Mall на улице Лобачевского, ТЦ "Мегалит" в стилобате ЖК "Олимп" в Королеве и многие другие.

Рисунок 5.20. Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Также прогнозируется незначительный рост средней площади вводимых объектов, что связано с планируемым запуском ТЦ в составе ТПУ "Селигерская" — это первый крупноформатный объект, который может быть введен за последние несколько лет. Тем не менее средняя площадь новых объектов в текущем году может вырасти лишь на 2,4%, до отметки в 13 660 кв. м, так как большое количество районных ТЦ в новом предложении сохраняется.

Рисунок 5.21. Крупнейшие объекты, заявленные к открытию в Московском регионе, 2025 г.

		
МФК в ТПУ "Селигерская", GLA: 58,0 тыс. кв. м	**МФК Botanica Mall[38] GLA: 28,5 тыс. кв. м**	**ТРЦ "Твид" GLA: 16,8 тыс. кв. м**

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

5.4.5. Спрос

По данным NF Group

Первый квартал 2025 года продемонстрировал смешанные тенденции на рынке торговой недвижимости России. Несмотря на замедление темпов выхода новых иностранных брендов, продолжается рост ввода новых торговых площадей и усиление присутствия отечественных игроков, которые активно работают над своим позиционированием и актуальными форматами.

Диверсификация и коллаборации брендов

Ретейлеры также усиливают омниканальность. Усиливается тренд на коллаборации между брендами из разных сегментов. В конце марта 2025 года "Вкусно — и точка" и бренд молодёжной одежды

[38] Уже открыт

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 64 из 396

"ТВОЕ" объявили о выпуске совместной лимитированной коллекции одежды с привлечением художника Никиты Куска, доступную исключительно в офлайн-точках.

Интересной тенденцией стал выход ретейлеров в непрофильные сегменты. Непрофильные ретейлеры проявляют интерес к торговле косметикой и парфюмерией. Например, сеть "Читай-город — Буквоед" запустила продажу косметических товаров, включая кремы для рук, средства для ванн и бальзамы для губ. А также изменила формат торговых помещений в пользу формата коворкинга и комфортных зон для изучения ассортимента.

Okko и бренд Zarina выпустили совместную коллекцию одежды, вдохновленную кино, с участием актеров сериалов онлайн-кинотеатра, таких как Полина Максимова, Лиза Ищенко и Дмитрий Чеботарев. Коллекция включает рубашки из хлопка с принтами в стиле финальных титров, широкие брюки, свитшоты, футболки с дизайн-кодом Okko и лонгсливы из лиоцелла. Главная идея проекта — перенести магию кино в реальность и подчеркнуть важность индивидуального стиля в повседневной жизни. Коллекция поступила в продажу 21 марта 2025 года в магазинах Zarina, на их сайте и в онлайн-магазине мерча Okko.

Befree — российский бренд одежды усилил свою маркетинговую стратегию, предложив клиентам возможность создать собственный дизайн футболки в рамках коллаборации "co:create". Это нововведение позволило бренду привлечь креативную аудиторию в возрасте до 35 лет, увеличив лояльность и продажи.

Трансформация форматов торговых центров

Наблюдается тренд на трансформацию традиционных торговых комплексов в многофункциональные пространства с досуговыми элементами и социальными сервисами. В ТЦ активно открываются развлекательные концепции. Также наблюдается снижение средней площади новых торговых объектов. Малоформатные проекты в спальных районах демонстрируют наибольшую успешность.

Интеграция wellness-зон и социальных сервисов: в ТРЦ "Город на Рязанке" открылась площадка проекта "Московское долголетие" площадью 731 кв. м, где пенсионеры участвуют в мастер-классах, танцах и спортивных занятиях.

Иммерсивные технологии и геймификация: в сети "Золотое яблоко" внедрены AR-зеркала, позволяющие виртуально примерять макияж. Аналогичный проект запущен в "Магнит Косметик" в Санкт-Петербурге. Также элементы театрального представления становятся частью шоппинга – Иль Де Ботэ запустил "Театр красоты", каждый час в магазинах звучат аудиоспектакли, основанные на стихотворениях российских классиков, а также воссоздана театральная фотозона.

Экспансия отечественных ретейлеров

Структура арендаторов крупных торговых центров за последние годы показывает рост доли российских брендов, особенно в сегментах развлечений, фитнеса и beauty. Ретейлеры активно трансформируют офлайн-форматы, чтобы привлечь больше трафика и увеличить обороты. Например, Melon Fashion Group планирует открыть 47 новых магазинов в первой половине 2025 года, делая акцент на создании гибридных пространств с зонами отдыха и кофейнями. Face Code, в свою очередь, готовится запустить более 20 точек в крупных ТЦ России. Эти стратегии направлены на повышение вовлеченности покупателей и укрепление позиций в розничной торговле.

В марте 2025 года в ТРЦ "Авиапарк" открылся крупнейший магазин сети Lime площадью 4778 кв. м. Впервые для бренда были внедрены кассы самообслуживания, что улучшает клиентский опыт.

Вакантность

Доля свободных площадей в московских ТЦ выросла до 6,8% в I кв. 2025, что выше показателя конца 2024 г. на 0,4 процентных пункта. Заполняемость крупных торговых центров (Botanica Mall, ЗУМ, АФИ Галерея), открытых в первом квартале, ожидается до 75-85% в течение ближайшего периода развития объектов. В том числе около 30% привлеченных арендаторов в торговые центры находятся на стадии ремонта помещений.

При этом открытие новых объектов в I кв. 2025 г. привело к росту вакансии на фоне открытия новых торговых центров. Принимая во внимание, что это в том числе окружные ТЦ, то новый ввод влияет на общей уровень вакансии. Однако стоит отметить, что вакансия в новых ТЦ будет поглощаться в течение первого года функционирования объекта.

По данным Nikoliers

За первые три месяца 2025 г. российский рынок пополнился на пять российских и три иностранных бренда. В текущем году заявлен дебют 20 иностранных брендов, что на 29% меньше результата прошлого года. При этом высокая доля брендов из Китая сохранится и в текущем году. По нашим оценкам, порядка 25% открытий придется на Китай. По 15% — на Турцию, Италию и ОАЭ. По 5% придется на бренды из Узбекистана, США, Финляндии, Казахстана, Южной Кореи и Мексики. Снижение динамики по выходу связано с сокращением вакансии на рынке и дефицитом качественных локаций для развития.

Объем сборов по итогам 2024 г. достиг 50,6 млрд рублей, что в полтора раза превышает показатель 2023 г. (34,7 млрд рублей). Несмотря на значительный рост, текущие результаты все еще ниже докризисного уровня 2019 г. В то же время количество экранов продолжает увеличиваться: по итогам прошлого года их число достигло 370 тыс., что на четверть больше, чем в 2019 г.

Доля российского кино в общих сборах демонстрирует устойчивый рост. Если в 2019 г. на отечественные фильмы приходилось 24% сборов, то в 2024 г. эта доля составила уже 59%.

Лидерами по кассовым сборам в 2024 г. стали такие картины, как "Холоп 2", "Бременские музыканты" и "Мастер и Маргарита". Среди наиболее ожидаемых премьер текущего года можно выделить российские фильмы "Волшебник Изумрудного города. Дорога из желтого кирпича", "Пророк. История Александра Пушкина" и "Король и Шут. Навсегда".

Все чаще фитнес-клубы выбирают для открытия торговые центры. В Санкт-Петербурге более половины из заявленных в 2025 г. площадок откроются в ТЦ. Это связано как с активным расширением крупных фитнес-сетей, так и с трансформацией моллов. Открытие спортивного клуба является одним из популярных инструментов обновления арендаторов в рамках реконцепции торгового центра. Такая инициатива повышает привлекательность объекта, а также может стать частью процесса его трансформации в lifestyle-центр.

Спортивные клубы занимают как изначально предусмотренные под фитнес площади, так и помещения, которые ранее занимали другие профили. Одной из платформ под открытие фитнес-клуба может стать часть помещения крупного кинотеатра. Например, фитнес-клубы Spirit.Fitness подписали соглашение об аренде 6 тыс. кв. м у сети кинотеатров "Синема парк" и "Формула кино" в четырех российских городах. Под спортивные площадки будут отданы части площадей в многозальных объектах.

Посещаемость московских ТЦ за два месяца 2025 г. выросла на 2,1% по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. и на 2,9% относительно 2023 г. Основной прирост обеспечивают объекты малого и среднего формата. Тем не менее в отдельных проектах отмечается снижение посещаемости начиная с осени прошлого года, что связано с теплой зимой. Аномально высокие температуры снизили спрос на зимние коллекции одежды — ключевой товарный сегмент, традиционно привлекающий покупателей в ТЦ. Прогнозируется, что в 2025 г. посещаемость московских ТЦ будет превышать уровень 2023-2024 гг. в пределах 1-2 процентных пункта.

По итогам I квартала 2025 г. уровень вакантности впервые за последние два года показал небольшой рост на 1 процентный пункт по сравнению с концом 2024 г. Наибольший объем вакантных площадей наблюдается в малоформатных торговых центрах, что связано с активным вводом в эксплуатацию объектов именно такого формата начиная с 2022 г. Как правило, новые торговые центры открываются с уровнем вакантности 30–40% и для их стабилизации требуется в среднем около двух лет.

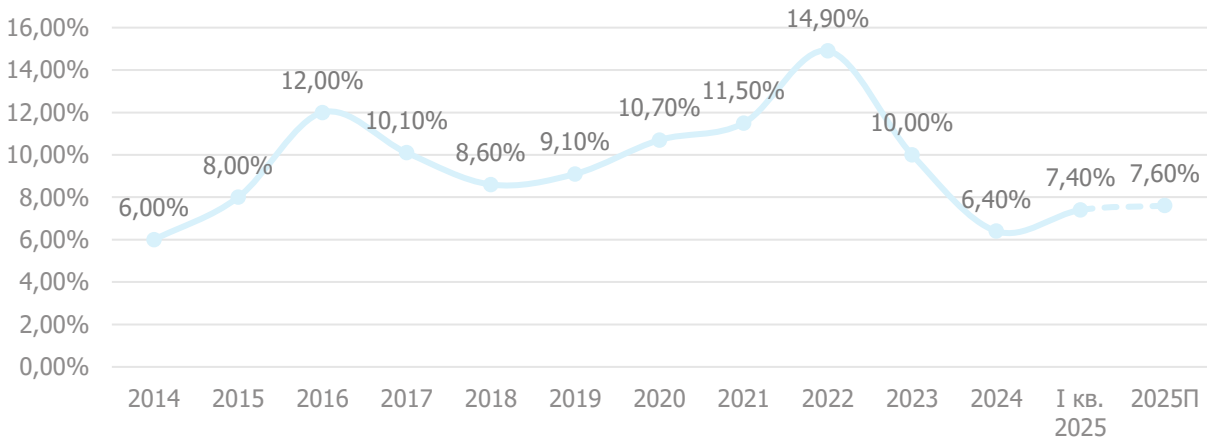
Таблица 5.11. Уровень вакансии в торговых центрах

Формат ТЦ	Вакантность
Районный	6,5%
Окружной	9,8%
Региональный	4,7%
Суперрегиональный	5,7%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 66 из 396

Рисунок 5.22. Динамика уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах Москвы



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

5.4.6. Тенденции и прогнозы

Реконцепция ТЦ: новый этап трансформации рынка

Основной тренд — перераспределение торговых площадей между сегментами. На смену традиционным арендаторам приходят общественные пространства, спортивные и wellness-зоны, что отражает изменение потребительского спроса.

ТЦ трансформируются в многофункциональные комплексы, объединяя ритейл, офисы, коворкинги и даже склады для e-commerce. В ближайшие годы рынок продолжит движение в сторону многофункциональности, что делает реконцепцию ключевым инструментом для долгосрочного успеха.

Фокус ритейлеров смещается на качественное развитие

Большинство отечественных ритейлеров сосредоточены на актуализации существующих точек и улучшении клиентского опыта, особенно в условиях низкой вакантности в торговых центрах и растущей конкуренции с онлайнторговлей. В этой связи компании активно инвестируют в обновление магазинов, создание флагманских точек и тестирование новых форматов.

Среди успешных примеров — флагманский Lime в ТРЦ "Авиапарк", в котором для посетителей доступны 46 примерочных комнат, или Askona Home в этом же ТЦ, где представлены зоны, имитирующие реальные квартиры, и уютное кафе. Также отмечается тренд на запуск точек продаж pop-up-формата, как, например, pop-up-пространство от belle you в ТРЦ "Метрополис".

Офлайн vs онлайн: противостояние или сотрудничество

Онлайн-продажи стали неотъемлемой частью почти любого ритейлера, однако их доля в общем объеме продаж остается ограниченной. По разным оценкам, только 10–15% потребителей покупают одежду исключительно через онлайн-каналы. Это свидетельствует о том, что офлайн-ритейл продолжает играть важную роль, оставаясь ключевым каналом для большинства покупателей.

Учитывая активный рост онлайн-среды, для соответствия изменившимся потребностям клиентов ритейлеры все чаще фокусируются на развитии омниканальности. Например, возможность заказать товар онлайн с доставкой в магазин, примерки в офлайн-точках с последующим заказом через мобильное приложение или возврат онлайн-покупок в физических магазинах.

5.4.7. Финансовые условия

За I квартал 2025 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается. Относительно 2023 г. была увеличена нижняя граница базовой арендой ставки для якорных арендаторов разного размера в малых торговых центрах: якоря более 1 000 кв. м – 6 000 руб., мини-якоря 700–1 000 кв. м – 10 000 руб., мини-якоря 500–700 кв. м – 12 000 руб., мини-якоря 300–500 кв. м – 14 000 руб.

Таблица 5.12. Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год[39]		% от товарооборота
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000 - 24 000	15 000 - 26 000	4 - 7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4 - 7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 - 12 000	6 - 8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5 - 5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5 - 6
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4 - 7
Операторы торговой галереи[40]:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	6 000 - 12 000	4 - 12
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	15 000 - 30 000	10 000 - 18 000	6 - 10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	20 000 - 50 000	12 000 - 20 000	6 -10
300-500 кв. м	20 000 - 60 000	14 000 - 25 000	5 - 12
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6 - 14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10 -14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12 - 14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10 -14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10 -15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8 -10
Общественное питание:			
Food-court	120 000 - 150 000	50 000 - 100 000	10 -15
Кафе	50 000 - 90 000	20 000 - 80 000	12 - 14
Рестораны	20 000 - 50 000	0 - 25 000	10 -12

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

Информация о ставках аренды по итогам I кв. 2025 г. по данным IBC Real Estate[41] представлены в таблице далее.

[39] Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

[40] Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

[41] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 68 из 396

Таблица 5.13. Ставки аренды в торговых центрах Москвы[42]

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от ТО (товарооборота)
Супермаркет		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	8 400 - 30 000	5-7%
Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м)	12 000 - 42 000	4-8%
Товары для дома		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	5-8%
Торговая галерея	12 000 - 30 000	5-9%
Бытовая техника и электроника		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	4-5%
Торговая галерея	24 000 - 39 600	4-8%
Спортивные товары		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	6-8%
Торговая галерея	14 400 - 50 400	6-10%
Одежда и обувь		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	7 200 - 24 000	7-10%
Торговая галерея	14 400 - 36 000	7-15%
Развлекательные центры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 - 14 400	10-30%
Торговая галерея	7 200 - 18 000	10-30%
Кинотеатры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 - 12 000	8-15%
Торговая галерея	4 800 - 18 000	8-15%
Общественное питание		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	15 600 - 36 000	8-12%
Торговая галерея	12 000 - 69 600	8-15%
Фуд-корт / фуд-холл	36 000 120 000	8-20%

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

Таким образом по данным IBC Real Estate[43] ставки аренды в I кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 30 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 42 000 руб./кв. м/год.

По прогнозам CORE.XP[44] прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.

По данным аналитического портала Restate.ru[45], арендные ставки в конце апреля на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 48 924 руб./кв. м/год с учетом НДС (40 770 руб./кв. м/год без учета НДС).

[42] В таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи

[43] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

[44] https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/

[45] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, Ясеневая ул., 40	225 000 000	770,80	291 905	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_zdaniya_s_supermarketom_pyaterochka_4527970689?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2TDVkbUFzRVdLOWxMYnlhIjt9ak-Ftz8AAAA	Не используется в расчете, т.к. отличается тип объекта недвижимости и линия расположения, подобран более подходящий аналог
2	г. Москва, Коровинское ш., 33А	205 000 000	550,00	372 727	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_s_arendatorom_supermarket_pyaterochka_2224868242?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJObDFzcHA2TDhFYXRaVlRnIjt91tUiMT8AAAA	Не используется в расчете, т.к. объект находится на значительном удалении от Объекта оценки
3	г. Москва, Щёлковское ш., 12к3	110 000 000	355,00	309 859	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gab_pyaterochka_4746153791?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqREloZHpsVktZYTFBZW40Ijt97nxjrT8AAAA	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
4	г. Москва, Кронштадтский бул., 30Б	518 000 000	1 628,90	318 006	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1629_m_1787256382?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlbE1uZ1hXZFY0d0RXN0txIjt9XDQVOz8AAAA	Не используется в расчете, т.к. объект находится на значительном удалении от Объекта оценки
5	г. Москва, Сиреневый б-р, 63	299 000 000	1 035,00	288 889	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_diksi_4276025050?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Используется в расчете
6	г. Москва, Весёлая ул., 2	169 857 088	492,00	345 238	https://realty.yandex.ru/offer/5523184473881426770/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади и местоположению

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 70 из 396

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
7	г. Москва, Шоссейная ул., 30	286 000 000	715,40	399 776	https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/	Используется в расчете
8	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 35С1	159 990 000	462,00	346 299	https://www.cian.ru/sale/commercial/314804498/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
9	г. Москва, Авиамоторная ул., 28/6	179 990 000	590,70	304 706	https://www.cian.ru/sale/commercial/310399323/	Не используется в расчете, т.к. почти половина общей площади объекта расположена в подвале
10	г. Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	162 800 000	515,00	316 117	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515_m_s_federalnym_arendatorom_4404789847?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3NkJsRkNOM3ZDRXZwcVNVIjt9o0BaTD8AAAA	Используется в расчете
11	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	300 000 000	1 048,00	286 260	https://retail.realtor.ru/moscow/38005/	Используется в расчете
12	г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 2	190 700 000	387,00	492 765	https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
13	г. Москва, Онежская ул., 18	198 990 000	584,10	340 678	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1682_m_2551539032	Не используется в расчете, т.к. объект находится на значительном удалении от Объекта оценки
14	г. Москва, Люблинская ул., 165к3	319 000 000	1 070,2	298 075	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_diksi_betboom_shavarme_4555800373?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCanpKcWxockxqcnc1d3dnIjt9pVTwPD8AAAA	Не используется в расчете, т.к. большая часть общей площади объекта расположена в подвале

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 286,2 до 492,8 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 238,5 до 410,7 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.

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

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, Краснодарская ул., 13С2	1 025 000	410,0	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/318203117/
2	г. Москва, Уральская ул., 5	1 800 000	848,2	25 466	https://www.cian.ru/rent/commercial/316003637/
3	г. Москва, Михалковская ул., 24	900 000	288,0	37 500	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_288_m_7284789598?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnWExveG9pdVlud2xMSnZ3Ijt9n8cTEz8AAAA
4	г. Москва, Лермонтовский проспект, 2 к1	650 000	312,0	25 000	https://domclick.ru/card/rent__free_purpose__2065151691
5	г. Москва, Саратовская ул., 14/1	532 350	273,0	23 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/310449482/
6	г. Москва, Тимирязевская улица, 13	1 725 000	690,0	30 000	https://realty.yandex.ru/offer/3965528827633581811/
7	г. Москва, Первомайская улица, 106	2 500 000	979,4	30 631	https://domclick.ru/card/rent__retail__2066770336
8	г. Москва, Ташкентская ул., 18К1	600 000	193,3	37 248	https://www.cian.ru/rent/commercial/309980236/
9	г. Москва, Первомайская ул., 66	799 000	394,0	24 335	https://www.cian.ru/rent/commercial/312714457/
10	г. Москва, Пронская ул., 2	1 386 250	554,5	30 000	https://domclick.ru/card/rent__retail__2065265383
11	г. Москва, Ферганский проезд, 7к4с1	572 000	286,0	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310182822/
12	г. Москва, ул. Металлургов, 27	1 437 500	625,0	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/317512483/
13	г. Москва, ул. Паперника, 7К1	480 000	235,0	24 511	https://www.cian.ru/rent/commercial/317452028/
14	г. Москва, ул. Менжинского, 38к2с2	1 150 000	311	44 316	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_311.4_m_7278217128?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVREhpaEV3NHFFa2RTUFpxIjt91ufG_j8AAAA
15	г. Москва, Волгоградский пр-т, 173	1 013 220	433,0	28 080	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl._433_m2_m._kuzminki_v_yuvao_v_4534096479?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1WFVPRGdYR1dwdUs2M0lNIjt9AdDbYT8AAAA

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,4 до 44,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,5 до 37,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 24,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 72 из 396

5.4.9. Основные выводы

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

- По итогам I квартала 2025 г. объем нового строительства в Московском регионе составил 54 517 кв. м (три объекта).
- По оценкам экспертов, по итогам 2025 г. объем нового строительства может достигнуть отметки в 245,9 тыс. кв. м, что превысит среднегодовой результат последних трех лет.
- Средняя площадь новых объектов в текущем году может вырасти лишь на 2,4%, до отметки в 13 660 кв. м, так как большое количество районных ТЦ в новом предложении сохраняется.
- За первые три месяца 2025 г. российский рынок пополнился на пять российских и три иностранных бренда. В текущем году заявлен дебют 20 иностранных брендов, что на 29% меньше результата прошлого года.
- По итогам I квартала 2025 г. уровень вакантности впервые за последние два года показал небольшой рост на 1 процентный пункт по сравнению с концом 2024 г.
- Для якорных арендаторов разного размера в малых торговых центрах: якоря более 1 000 кв. м – 6 000 руб., мини-якоря 700–1 000 кв. м – 10 000 руб., мини-якоря 500–700 кв. м – 12 000 руб., мини-якоря 300–500 кв. м – 14 000 руб..
- По данным IBC Real Estate[46] ставки аренды в I кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 30 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 42 000 руб./кв. м/год.
- По прогнозам CORE.XP[47] прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.
- По данным аналитического портала Restate.ru[48], арендные ставки в конце апреля на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 48 924 руб./кв. м/год с учетом НДС (40 770 руб./кв. м/год без учета НДС).
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 286,2 до 492,8 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 238,5 до 410,7 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.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,4 до 44,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,5 до 37,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 24,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

[46] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

[47] https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/

[48] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I квартала 2025 г.

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.16. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	-10,00%/+11,11%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-14,10%/-5,90%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Земельные участки) Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание (Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная)) АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025) Справочник оценщика недвижимости-2024 "Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А.
6	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-11,50%/+18,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
7	Местоположение	Район города	-11,06%/-4,93%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 74 из 396

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком, от 30 до 35 мин. пешком	-7,89%/+0,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)
9	Линия расположения	1-ая линия, 1-я линия (внутриквартально), 2-я линия	Не применяется в расчете	–
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	–
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	–
12	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-32,20%/0,00%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Сегментация земель

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

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

- земли запаса.

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

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

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

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

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

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

5.5.3. Общая ситуация

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

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

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

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

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 76 из 396

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

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. С 2021 года и далее выходят на рынок значительное количество подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества выступит одним из основных провайдеров данных процессов.

Рынок земельных участков Москвы в прошлом году 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.[49]

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 78 из 396

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.

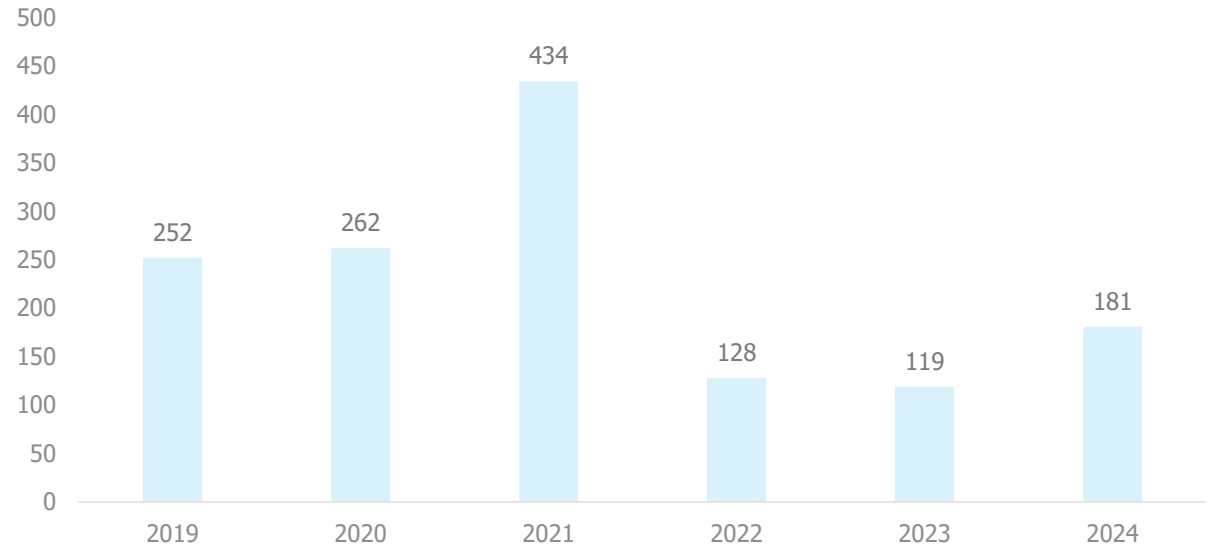
Снижение спроса на строящееся жилье не остановило девелоперов от пополнения земельного банка для реализации новых проектов в Москве. За 2024 год суммарный объем проданной земли в столице увеличился в полтора раза. Основную долю сделок сформировали перепродажи активов столичными девелоперами конкурентам из регионов.

В 2024 году объем сделок по покупке участков под застройку жилой и коммерческой недвижимости в Москве увеличился на 52% год к году, до 181 га, подсчитали в Veresk Group. Суммарно застройщики потратили на это более 200 млрд руб.

У других консультантов оценки еще выше. По данным Ricci, в 2024 году суммарно девелоперы вложили в площадки в Москве и Новой Москве на 60% больше, чем годом ранее,— 410 млрд руб. По их оценке, общая площадь купленной земли составила более 440 га.

Региональные застройщики заинтересованы в покупке активов в Москве. В общем объеме сделок с площадками в столичном регионе сегодня фиксируется значительная доля перепродаж и переходов участков от одних застройщиков к другим. Если до 2020 года доля региональных компаний в таких сделках составляла не более 20%, то к 2024 году этот показатель увеличился почти вдвое.

Рисунок 5.23. Продажи площадок под застройку в Москве, га



Источник: https://www.kommersant.ru/doc/7517284

Большинство сделок в 2024 году заключалось до повышения ключевой ставки, соответственно, компании наращивали свой земельный банк на перспективу. Покупая новые площадки, девелоперы обычно прогнозируют будущий цикл проекта протяженностью от трех до пяти лет, поэтому текущее снижение спроса не оказывает сильного влияния на активность застройщиков по пополнению земельного банка.

На фоне пандемии стал активно 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 80 из 396

5.5.6. Финансовые условия

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.

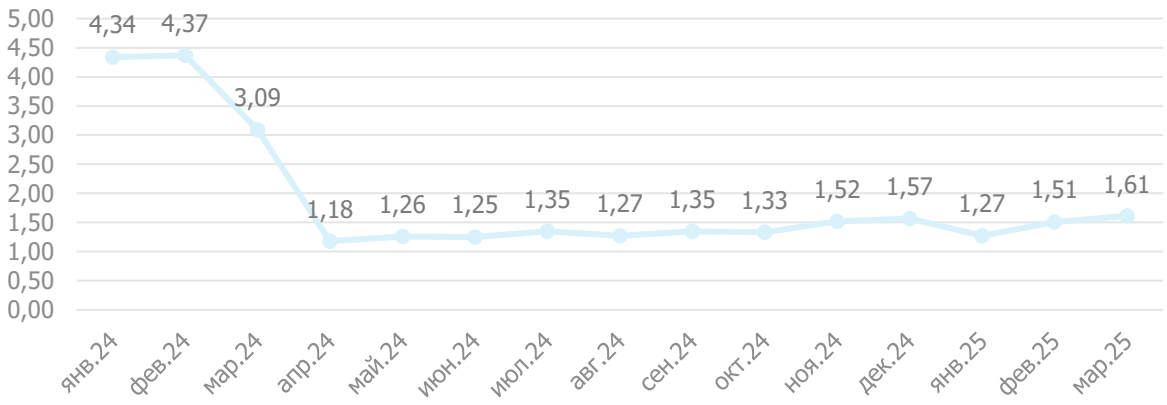
Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

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 московском регионе после сильного падения в апреле 2024 г. стабилизировалась на отметке 1,3 млн руб./сот. В конце 2024 года, ожидаемо, участки подорожали. Цена за сотку составила 1,57 млн руб. На конец I квартала 2025 года цена за сотку составила 1,61 млн руб.

Рисунок 5.24. Динамика средней стоимости земельных участков в г. Москва по итогам I квартала 2025 г., млн 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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,6 до 16,3 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Твардовского, 18К1	160 000 000	33,16	4 825 090	https://www.cian.ru/sale/commercial/309565156/	Используется в расчете
2	Москва, Джанкойская ул., 2	149 000 000	20,18	7 383 548	https://www.cian.ru/sale/commercial/310144241/	На объект оформлено право собственности, требуется внесение дополнительных корректировок, не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
3	Москва, Новомосковский административный округ, р-н Коммунарка, пос. Коммунарка, Проектируемый пр. № 816	200 000 000	50,68	3 946 330	https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._promnaznacheniya_4086402086	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по местоположению
4	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Московский, квартал № 70	160 000 000	27,20	5 882 353	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_2572120137	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по местоположению
5	Москва, Люблинская ул., вл72	200 000 000	78,22	2 556 891	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._promnaznacheniya_4108253065	На объект оформлено право собственности, требуется внесение дополнительных корректировок, не используется в расчете, подобран более подходящий аналог

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 82 из 396

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
6	Москва, ул. Изюмская, вл. 51	68 700 000	21,33	3 220 816	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_4446408381	Не используется в расчете в связи с разницей в ВРИ, подобран более подходящий аналог
7	Москва, ул. Подольских Курсантов, 14	190 000 000	14,00	13 571 429	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4135681581	На земельном участке располагается действующее здание с арендатором со всеми центральными коммуникациями, требуется внесение дополнительных корректировок, не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
8	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Олонецкая ул., 17	55 000 000	5,68	9 683 099	https://msk.n1.ru/view/111039321/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
9	Москва, ул. Подольских Курсантов, 14	180 000 000	14,00	12 857 143	https://zem.mirkvartir.ru/324413069/	На земельном участке располагается действующее здание с арендатором со всеми центральными коммуникациями, требуется внесение дополнительных корректировок, не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
10	Москва, Хорошевское ш., 15	400 000 000	24,49	16 333 197	https://msk.n1.ru/view/111318545/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
11	г. Москва, Грайвороновская улица, 5с1	800 000 000	156,29	5 118 690	https://www.cian.ru/sale/commercial/300199303/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
12	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А	490 000 000	104,48	4 689 893	https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1555186758	Используется в расчете
13	Москва, Потешная ул., 6/2с20	120 000 000	16,05	7 476 636	https://move.ru/objects/moskva_k_6_6893761572/	Используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.

- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 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.
- В 2024 году объем сделок по покупке участков под застройку жилой и коммерческой недвижимости в Москве увеличился по разным оценкам на 52–60%, до 181 га (по подсчетам аналитиков Veresk Group) или до 440 га (по данным Ricci).
- 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.
- В течение 2024 года наблюдался устойчивый рост цен на землю в Московском регионе. Это связано с повышением спроса на земельные участки в связи с развитием жилищного строительства и коммерческой инфраструктуры.
- Согласно данным сайта msk.restate.ru стоимость среднего участка в Москве на конец I квартала 2025 г. составила 1,61 млн руб. за сотку.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,6 до 16,3 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 84 из 396

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)[50].

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.

[50] 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[51].

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[52].

Основные средства[53] 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[54].

Балансовая стоимость[55] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[56] — 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.

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

[52] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 86 из 396

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[57].

Инвестиционное имущество[58] – 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[59].

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[60].

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[61].

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[62].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[63]

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

[57] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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

[60] IAS 1, п. 7.

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

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

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

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[64]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[65]

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[66].

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[67].

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.

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

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 88 из 396

Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[68].

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:[69]

- 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[70]:

- 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

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

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

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

в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

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

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

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[71].

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[72].

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;

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 90 из 396

- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[73].

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)[74].

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[75].

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[76].

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[77].

[73] Фонд МСФО.

[74] IFRS 13, п. 2.

[75] IFRS 13, п. 3.

[76] IFRS 13, п. 11.

[77] IFRS 13, п. 15.

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[78].

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[79].

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[80].

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).[81]

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[82].

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

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

[78] IFRS 13, п. 16.

[79] IFRS 13, п. 27.

[80] IFRS 13, п. 32.

[81] IFRS 13, п. 38.

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 92 из 396

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[83].

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:[84]

- 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[85].

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[86].

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

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

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[87].

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[88].

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[89].

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[90].

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 94 из 396

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[91].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[92]:

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

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

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

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

- 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;

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

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

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

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

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

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

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[93].

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[94].

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);

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

[94] "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).

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 96 из 396

- 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[95] 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[96].

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[97]:

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[98]:

- 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;

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

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

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

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

- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 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[99].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[100]:

- 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.

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 98 из 396

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[101].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[102]:

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

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

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

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;

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

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

- 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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 100 из 396

учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

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

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

Доходный подход применяется для оценки нежилого здания, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, 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[103]. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

[103] 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".

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 102 из 396

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.

Примечание. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости, поскольку оцениваемые здания имеют единую инфраструктуру и воспринимаются рынком **как единый объект недвижимости** (торговое здание с земельным участком). В связи с этим, максимальная экономическая эффективность будет достигаться при эксплуатации здания как единого объекта недвижимости. Таким образом, рыночная стоимость рассчитывалась по общей площади оцениваемого здания (кв. м).

Примечание. Важным в описании применения метода сравнения продаж является то обстоятельство, что определяется стоимость единого объекта недвижимости, учитывающая стоимость здания (зданий) / помещения (помещений) и земельного участка, на котором данное здание / помещение расположено. В качестве единого объекта недвижимости выступает земельный участок в установленных границах и расположенное на этом участке здание с указанием границ застройки и основных характеристик здания (этажность, материалы стен, функциональное назначение).

Таким образом, в рамках сравнительного подхода в качестве **единого объекта недвижимости** принимается здание площадью 990,6 кв. м расположенное на земельном участке общей площадью 1 340 кв. м.

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[104], к которому принадлежит объект оценки, за май 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.

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.realty.yandex.ru и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 14 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в г. Москве (Таблица 5.14) и 13 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.17). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2–Таблица 7.3).

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	**Для единого объекта недвижимости:**
• Состав передаваемых прав на земельный участок; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения земельного участка; • Удаленность от метро;	• 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;

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 104 из 396

Элементы сравнения	
• 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	• Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Наличие отдельного входа; • Наличие витринного остекления; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода[105]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельный участок кад. номер: 77:08:0008009:40, право долгосрочной аренды, площадь 33,16 сот., предназначенный для размещения коммерческих объектов, цена предложения 160,0 млн руб. (УСН)	Земельный массив кад. номер: 77:05:0006005:2408, 77:05:0006005:2890, право долгосрочной аренды, площадь 104,48 сот., предназначенный для размещения коммерческих объектов, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, цена предложения 490 млн руб. (УСН)	Земельный массив кад. номер: 77:03:0003025:1013 и 77:03:0003025:90, право долгосрочной аренды площадь 16,05 сот., предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, цена предложения составляет 125,0 млн руб. (УСН)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2024	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
7	Характеристики месторасположения земельного участка	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Твардовского, 18К1	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А	г. Москва, Потешная ул., 6/2с20
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Строгино"	ст. м. "Южная"	ст. м. "Преображенская площадь"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	СЗАО, р-н Строгино	ЮАО, р-н Чертаново Центральное	ВАО, р-н Преображенское
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	СЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)
8	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка	магазины (4.4)	общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Служебные гаражи (4.9)	размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 106 из 396

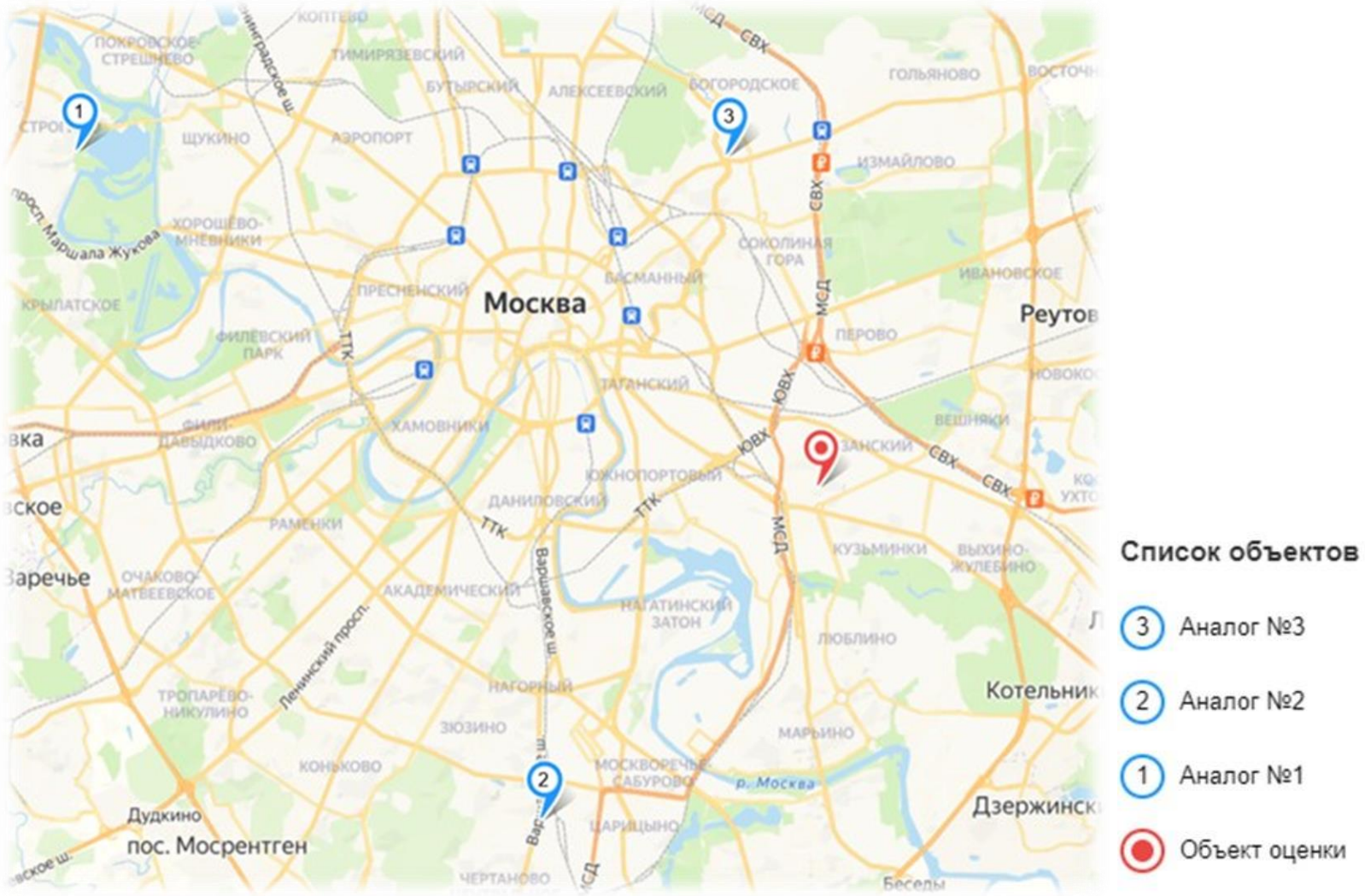
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
					в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0); размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и т.п.; продовольственные и непродовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (6.9.0)
12	Общая площадь земельного участка, сот.	13,40	33,16	104,48	16,05
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (АГР административного комплекса и открытое разрешение на строительство)	Отсутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение (150 кВт (с возможностью увеличения), канализация, водоснабжение, теплоснабжение
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
19	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		160 000 000	490 000 000	120 000 000
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		17 777 778	54 444 444	13 333 333
21	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		177 777 778	544 444 444	133 333 333

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		5 361 212	5 210 992	8 307 373
23	Источник информации		Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/316776275/, т. +7 926 779-80-05	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/, т. +7 911 940-42-79	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7320830472?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJucjAyVXhNWXlPckZYZXBIIjt9R6gl7T8AAAA, т. +7 964 599-78-24

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 108 из 396

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода[106]

№ 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 помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 515,0 кв. м. Арендатор: продуктовый супермаркет "ДИКСИ". Месячный арендный поток 1 155 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 162,8 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 1 048,0 кв. м. Арендатор федеральная сеть супермаркетов "Пятерочка". Месячный арендный поток 2 410 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 300,0 млн руб. с учетом УСН	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 715,4 кв. м. Арендатор продуктовый супермаркет "Пятерочка". Годовой арендный поток 2 400 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 286 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 1 035,0 кв. м. Арендаторы "ДИКСИ". Месячный арендный поток 2 884 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 299 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2024	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	г. Москва, Шоссейная ул., 30	Москва, Сиреневый б-р, 63
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Печатники"	ст. м. "Первомайская"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Измайлово	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Печатники	ВАО, р-н Измайлово Северное
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)
	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 110 из 396

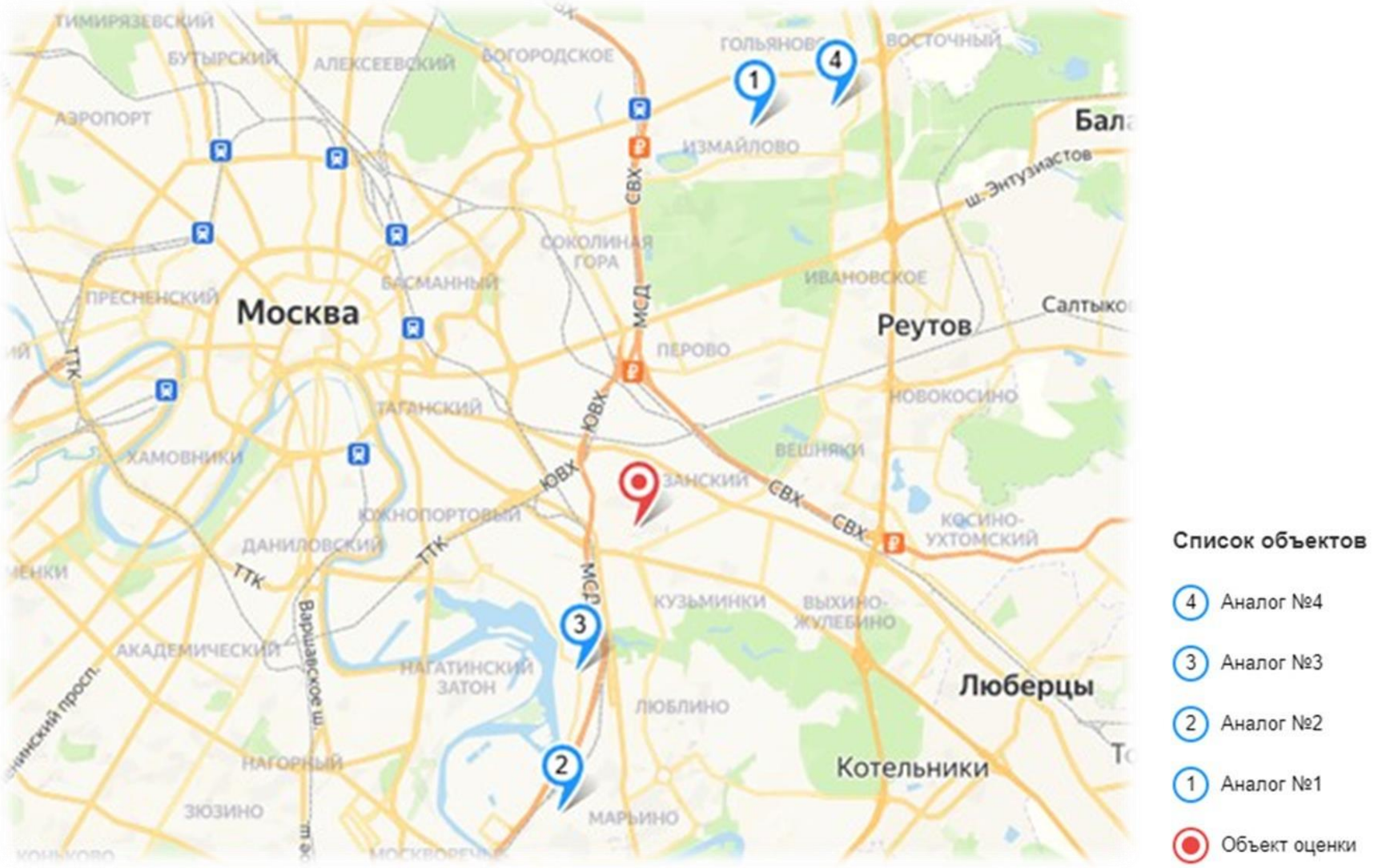
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	515,00	1 048,00	715,40	1 035,00
11	Этажность	1	1	1	1, подвал	1, подвал
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	193,80	284,00
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	27,09%	27,44%
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	990,60	515,00	1 048,00	521,60	751,00
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	72,91%	72,56%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Доля помещений, расположенные на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	162 800 000	300 000 000	286 000 000	299 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	316 117	286 260	399 776	288 889
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515_m_s_federalnym_arendatorom_4404789847?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3NkJsRkNOM3ZDRXZwcVNVIjt9o0BaTD8AAAA, тел. +7 980 974-06-16	Информационный портал "Penny Lane Realty", https://retail.realtor.ru/moscow/38005/, тел. +7 926 917-55-93	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/, тел. +7 966 158-56-78, +7 966 188-95-06	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_diksi_4276025050?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA, тел. +7 905 736-43-04

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 112 из 396

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; • Категория земельного участка; • Рельеф; • Транспортная доступность; • Линия домов; • Инфраструктура • Разрешенный вид использования земельного участка;	• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Состояние/уровень отделки; • Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 114 из 396

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для единого объекта недвижимости:		
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Тип объекта недвижимости; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие (отсутствие) парковки; • Наличие витринного остекления;	• Корректировка на торг; • Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на линию домов; • Корректировка на тип объекта недвижимости; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на наличие (отсутствие) парковки; • Корректировка на наличие витринного остекления;	Таблица 7.36

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу

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

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

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

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,78	0,97	0,9
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				**11,11%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

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

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)	—	**11,11%**	**11,11%**	**11,11%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание, Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Земельные участки) и Справочником оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 7.8. Величина корректировки на торг для земельных участков г. Москвы

Объект недвижимости	Значение корректировки на торг, % (продажа)		
	Среднее значение	Интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание (Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная))	-10,53%	-6,25%	-14,90%
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Земельные участки)	-11,00%	-9,00%	-13,00%
АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-8,50%	-2,00%	-15,00%
Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2025 г., Лейфер Л.А. (Коллективное мнение экспертов - оценщиков)	-8,40%	-4,40%	-12,40%
Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2025 г., Лейфер Л.А. (Коллективное мнение экспертов - сотрудников банковских структур)	-11,60%	-8,00%	-15,20%
Среднее	**-10,00%**	**-5,90%**	**-14,10%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере (**-10,00%**).

Корректировка на местоположение

Цена предложения объекта недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов области, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Расчет корректировки проводится на основании Экономического научного журнала "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 116 из 396

Московской области 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

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

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

где:

П — поправка на местоположение;

И.об. ан. — Индекс станции метро, расположенного в районе расположения объекта анализа;

И.об. ср. — Индекс станции метро, расположенного в районе расположения объекта сравнения.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от индекса станции метро

Административный округ	Индекс станции	Значение корректировки относительно станции метро
ст. м. "Текстильщики"	1,93	
ст. м. "Строгино"	2,14	-9,81%
ст. м. "Южная"	2,03	-4,93%
ст. м. "Преображенская площадь"	2,17	-11,06%
ст. м. "Первомайская"	1,86	3,76%
ст. м. "Марьино"	1,80	7,22%
ст. м. "Печатники"	1,89	-1,59%
ст. м. "Перово"	1,86	3,76%
ст. м. "Щелковская"	1,78	8,43%
ст. м. "Люблино"	1,77	9,04%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Твардовского, 18К1	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А	г. Москва, Потешная ул., 6/2с20
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Строгино"	ст. м. "Южная"	ст. м. "Преображенская площадь"
	ЮВАО, р-н Текстильщики	СЗАО, р-н Строгино	ЮАО, р-н Чертаново Центральное	ВАО, р-н Преображенское
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	СЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	**-9,81%**	**-4,93%**	**-11,06%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро

вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. - 2025 г.

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

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

где:

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

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

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.11. Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаленность объекта от метро	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	**Кум = 0,90 - (0,005 х Тдм)**
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.12. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком	от 30 до 35 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%	25,00%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%	18,75%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%	12,50%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%	9,38%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%	6,25%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%	3,13%
от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%	-15,79%	-11,11%	-8,57%	-5,88%	-3,03%	0,00%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 118 из 396

Таблица 7.13. Внесение корректировки на удаленность от метро

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании информационно-аналитического портала Statrielt.

Таблица 7.14. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Значение
Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения	K s = (So/Sa) ^- 0,13

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.15. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	1 340,00	3 316,00	10 448,00	1 605,00
Корректировка	**%**	**-**	**12,50%**	**30,60%**	**2,37%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.16. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	13,00%	18,00%	15,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-11,50%	-15,25%	-13,38%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.17. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (АГР административного комплекса и открытое разрешение на строительство)	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		**0,00%**	**-11,50%**	**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 аналитического портала Statrielt. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,20	1,13	13,00%	-11,50%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,10	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом	1,02	1,14	1,07	7,00%	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией	1,02	1,14	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,12	1,26	1,18	18,00%	-15,25%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжения	1,05	1,27	1,14	14,00%	-12,28%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

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

Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Элктроснабжение (150 квт (с возможностью увеличения), канализация, водоснабжение, теплоснабжение
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	**-**	**0,00%**	**-32,20%[107]**	**-27,72%[108]**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[107] = 1 / (1,13 x 1,07 x 1,07 x 1,14)

[108] = 1 / (1,06 x 1,07 x 1,07 x 1,14)

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 120 из 396

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

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

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

Таблица 7.20. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Торговая недвижимость)	-9,00%	-12,00%	-10,50%
2	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-2,00%	-10,00%	-6,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, сентябрь 2024 г. Лейфер Л.А. (По мнению экспертов-оценщиков)	-8,50%	-16,70%	-12,60%
	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, сентябрь 2024 г. Лейфер Л.А. (По мнению экспертов-сотрудников банковских структур)	-2,50%	-13,80%	-8,20%
Среднее значение, %		**-5,50%**	**-13,13%**	**-9,33%**

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в двух приведенных источниках, в размере (**-9,33%**).

Корректировка на местоположение

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

Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.21. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	г. Москва, Шоссейная ул., 30	Москва, Сиреневый б-р, 63
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Измайлово	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Печатники	ВАО, р-н Измайлово Северное
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Печатники"	ст. м. "Первомайская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	**3,76%**	**7,22%**	**-1,59%**	**3,76%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

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

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

Таблица 7.22. Внесение корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**-2,78%**	**2,94%**	**-2,78%**	**2,94%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

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

Таблица 7.23. Величина корректировки на линию домов

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Расположение относительно красной линии при продаже объекта			
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,83	0,75
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1-я линия, объект аналог - 2 линия)			**33,33%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1-я линия, объект аналог - 1-я линия (второстепенной улицы))			**20,48%[109]**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Примечание. Понятие "красная линия", используемое в приведенном Источнике, является обобщенным понятием, поскольку привлекательность улиц отличается для объектов, расположенных на улицах различной категории: магистральной улице и на улице местного значения (второстепенной улице).

Привлекательность складывается из следующих составляющих:

- пешеходная доступность (доступность объекта для потенциальных посетителей-пешеходов, интенсивность естественных пешеходных потоков, транспортная пешеходная инфраструктура, наличие труднопреодолимых препятствий (реки, захламленные пустыри, огороженные промзоны, лесополосы, заброшенные парки и пр.);
- транспортная доступность и удобство доступа к объекту на личном и общественном транспорте (развитость транспортной инфраструктуры, наличие и популярность маршрутов общественного транспорта, интенсивность и структура автомобильного потока, наличие физических и иных препятствий на пути потока автотранспорта (пробки на дорогах, удобство подъездных путей, возможности для организации парковки и пр.);

[109] 20,48% = 1 / 0,83 (верхняя граница коэффициента для торговых помещений и зданий с земельным участком) – 1.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 122 из 396

- визуальная доступность участка (видимость объекта для пешеходов и автомобилистов, необходимость организации системы внешней навигации).

Магистральные улицы обладают более высокой автомобильной, транспортной и пешеходной доступностью по сравнению с улицами и дорогами местного значения (второстепенными улицами): многополосные автомобильные дороги, развитая транспортная сеть, удобства пешеходного доступа, хорошая визуализация участка расположения объекта.

Таким образом, коммерческий потенциал помещений, расположенных на "красной линии" магистральных и второстепенных улиц, будет отличаться.

В связи с этим Исполнитель использовал разные корректирующие коэффициенты: для объектов на 1 линии корректирующий коэффициент равен 1, для объектов на 2 линии — среднее значение (0,65), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (0,83).

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

Таблица 7.24. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия дома	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов, %	**-**	**20,48%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на тип объекта недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.25. Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,79	0,96	0,87
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)			**14,94%**
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)			**-13,00%**

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

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

Таблица 7.26. Корректировка на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		**14,94%**	**14,94%**	**14,94%**	**14,94%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 7.27. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,759

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-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 7.28. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	515,00	1 048,00	715,40	1 035,00
Корректировка на размер общей площади, %		**-10,52%**	**0,96%**	**-5,38%**	**0,75%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам

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

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

Таблица 7.29. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,96	0,90
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	0,95
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,97	0,90

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 124 из 396

Таблица 7.30. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1,00	1	1, подвал	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	27,09%	27,44%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	72,91%	72,56%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**7,89%**	**8,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на наличие (отсутствие) парковки была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.31. Величина корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Объект оценки / Объект аналог	Организованная парковка	Стихийная парковка	Без парковки
Организованная парковка	0,00%	9,00%	14,00%
Стихийная парковка	-8,00%	0,00%	4,00%
Без парковки	-12,00%	-4,00%	0,00%

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

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

Таблица 7.32. Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	**-**	**9,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие витринного остекления

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие витринного остекления влияет на стоимость объекта недвижимости. Так, например, объекты, обладающие витринным остеклением, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, не обладающими витринным остеклением. На данный фактор принималась корректировка на наличие витринного остекления.

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида паркинга представлены в таблице ниже.

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

Таблица 7.33. Расчет корректировки на наличие витринного остекления

Объект оценки/Объект-аналог	Витринное остекление есть	Витринного остекления нет
Витринное остекление есть	0,00%	8,00%
Витринного остекления нет	-7,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.; расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие витринного остекления.

Таблица 7.34. Внесение корректировки на наличие витринного остекления

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)		**8,00%**	**0,00%**	**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 №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание 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 (приближена к верхней границе) для подобных объектов[110], 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[111], а также соответствие арендной ставки по договору аренды

[110] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4 Отчета, а также разделе 8.2 Отчета (справочно)

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 126 из 396

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 долгосрочному договору аренды составляет 44 744 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:

- Согласно данным NF Group[112] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Согласно данным NF Group[113] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 450 - 900 кв. м составляет 18 000 - 35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным IBC Real Estate[114] ставки аренды в I кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 30 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 42 000 руб./кв. м/год.
- По прогнозам CORE.XP[115] прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.
- По данным аналитического портала Restate.ru[116], арендные ставки в конце апреля на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 48 924 руб./кв. м/год с учетом НДС (40 770 руб./кв. м/год без учета НДС).
- На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.5.7 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,4 до 44,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,5 до 37,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 24,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.15).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды на уровне 44 507 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 27,6 до 33,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 32,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 23,0 до 27,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 26,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (т.е. приближенные к нижней и средней границе рыночного диапазона).

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

Расчет величины корректировки на обременение долгосрочным договором аренды приведено в разделе 8.3 Отчета и составило:

222 396 000 (Двести двадцать два миллиона триста девяносто шесть тысяч) руб. без НДС

[112] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

[113] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

[114] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

[115] https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/

[116] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

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

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

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.35, Таблица 7.36)

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

527 595 000 (Пятьсот двадцать семь миллионов пятьсот девяносто пять тысяч) руб.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 128 из 396

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 361 212	5 210 992	8 307 373
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 361 212	5 210 992	8 307 373
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 361 212	5 210 992	8 307 373
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 361 212	5 210 992	8 307 373
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 825 090	4 689 893	7 476 636
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 825 090	4 689 893	7 476 636
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Твардовского, 18К1	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А	г. Москва, Потешная ул., 6/2с20
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Строгино"	ст. м. "Южная"	ст. м. "Преображенская площадь"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	СЗАО, р-н Строгино	ЮАО, р-н Чертаново Центральное	ВАО, р-н Преображенское
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	СЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-9,81%	-4,93%	-11,06%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 351 600	4 458 864	6 649 727
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	-7,89%	0,00%	-7,89%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 008 053	4 458 864	6 124 748
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		4 008 053	4 458 864	6 124 748
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 008 053	4 458 864	6 124 748
12	Разрешенное использование земельного участка	магазины (4.4)	общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Служебные гаражи (4.9)	размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0); размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и т.п.; продовольственные и непродовольственные склады, за

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 130 из 396

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
					исключением железнодорожных перевалочных складов (6.9.0)
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 008 053	4 458 864	6 124 748
13	Площадь земельного участка, сот.	13,40	33,16	104,48	16,05
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	12,50%	30,60%	2,37%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 509 098	5 823 377	6 270 127
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 509 098	5 823 377	6 270 127
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 509 098	5 823 377	6 270 127
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 509 098	5 823 377	6 270 127
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (АГР административного комплекса и открытое разрешение на строительство)	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	-11,50%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		4 509 098	5 153 431	6 270 127
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Элктроснабжение (150 квт(с возможностью увеличения), канализация, водоснабжение, теплоснабжение
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	-32,20%	-27,72%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 509 098	3 494 182	4 532 085
19	Показатель совокупной корректировки	-	40,21%	89,23%	59,05%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,49	1,12	1,69
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	46,91%	21,14%	31,95%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				4 301 886
Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					4 301 886
Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.		13,40			13,40
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					57 645 000
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**48 038 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.36. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	316 117	286 260	399 776	288 889
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	-	316 117	286 260	399 776	288 889
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	316 117	286 260	399 776	288 889
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 132 из 396

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	316 117	286 260	399 776	288 889
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,33%	-9,33%	-9,33%	-9,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	286 639	259 566	362 497	261 950
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 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	-	286 639	259 566	362 497	261 950
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	г. Москва, Шоссейная ул., 30	Москва, Сиреневый б-р, 63
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Измайлово	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Печатники	ВАО, р-н Измайлово Северное
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Печатники"	ст. м. "Первомайская"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	3,76%	7,22%	-1,59%	3,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	297 426	278 312	356 743	271 808
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-2,78%	2,94%	-2,78%	2,94%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	289 164	286 498	346 834	279 803
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	20,48%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	348 391	286 498	346 834	279 803

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		14,94%	14,94%	14,94%	14,94%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		400 449	329 308	398 659	321 612
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	515,00	1 048,00	715,40	1 035,00
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-10,52%	0,96%	-5,38%	0,75%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	358 304	332 476	377 201	324 018
	Этаж расположения	1	1,00	1	1, подвал	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	27,09%	27,44%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	72,91%	72,56%
13	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	7,89%	8,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	358 304	332 476	406 967	349 945
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	9,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 552	332 476	406 967	349 945
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 134 из 396

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 552	332 476	406 967	349 945
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 552	332 476	406 967	349 945
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	390 552	332 476	406 967	349 945
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		390 552	332 476	406 967	349 945
18	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		421 796	332 476	406 967	349 945
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	421 796	332 476	406 967	349 945
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	78,82%	35,39%	41,91%	39,72%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,27	2,83	2,39	2,52
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	14,10%	31,40%	26,52%	27,98%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					369 714
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						369 714

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 135 из 396

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						**366 238 302**
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**305 199 000**
Величина обременения долгосрочный договором аренды (без учета НДС), руб.						222 396 000[117]
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.						**527 595 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[117] Расчет величины обременения долгосрочным договором аренды представлен в разделе 8.3 данного Отчета (см. Таблица 8.25)

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 136 из 396

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 действующими договорами аренды.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[118].

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.

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 137 из 396

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, Договор аренды нежилого помещения №1 от 18.03.2025 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и Договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует верхней границе рыночного диапазона для подобных объектов[119].

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 44 507 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (находится в диапазоне от 18 854 до 54 695 руб. руб./кв. м/год без НДС)[120].

По данным аналитических агентств, арендные ставки на помещения торгового назначения составляют:

- Согласно данным NF Group[121] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.

[119] Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.16 раздела 5.4.6 Отчета

[120] Величина арендной платы за помещение площадью 10,97 кв. м включает в себя плату за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы. По остальным помещениям коммунальные услуги и эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно по факту потребления.

[121] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 138 из 396

- Согласно данным NF Group[122] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 450 - 900 кв. м составляет 18 000 - 35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным IBC Real Estate[123] ставки аренды в I кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 30 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 42 000 руб./кв. м/год.
- По прогнозам CORE.XP[124] прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.
- По данным аналитического портала Restate.ru[125], арендные ставки в конце апреля на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 48 924 руб./кв. м/год с учетом НДС (40 770 руб./кв. м/год без учета НДС).
- На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.5.7 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,4 до 44,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,5 до 37,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 24,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.15).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 44 507 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, приближена к верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

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

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

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы с 06.06.2025 по 05.06.2026 г., руб./кв. м/год, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы на дату оценки, руб./мес., без НДС	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./год без НДС
1	Арендатор 1	965,50	44 744	3 632 548	43 590 575
2	Арендатор 2	10,97	54 695	62 603	751 233
3	Арендатор 3	13,26	18 854	22 300	267 603
	ИТОГО	**989,73**	**44 507**	**3 717 451**	**44 609 411**

Источник: данные Заказчика

[122] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

[123] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

[124] https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/

[125] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 10,97 кв. м и 13,26 кв. м сданы в краткосрочную аренду. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%. Учитывая тот факт, что все помещения сданы в аренду и не первый год продлеваются, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[126]. 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"[127] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды и дополнительные соглашения к данным договорам на оцениваемое здание. В ходе анализа условий договора Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием помещений, несут арендаторы (кроме арендатора, занимающего площадь 10,97 кв. м), за исключением налога на имущество, страховых платежей и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- эксплуатационные расходы (кроме арендатора, занимающего площадь 10,97 кв. м);
- коммунальные расходы (кроме арендатора, занимающего площадь 10,97 кв. м);
- 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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 140 из 396

соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

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

1. административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
2. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
3. расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
4. объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
5. жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
6. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
7. нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы №700-ПП от 28.11.2014 г. (с изменениями на 16.03.2021 г. №312-ПП)[128] оцениваемое нежилое здание входим в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2023 год.

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

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

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 011 594 руб./год.**[129]

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.3. Расчет остаточной балансовой стоимости и величины расходов на страхование имущества

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	358 228 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	346 287 067
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	352 257 533
Тарифы по страхованию имущества	%	0,04%
Величина расходов на страхование	**руб. без НДС**	**151 471**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **151 471 руб./год**.

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.

[129] 2 011 594 руб./ год = 100 579 679 руб. * 2,0% (ставка налога)

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 — 15,56%[130]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[131]).

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[132];

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[133]);

$Д_{кв}$ — 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.

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

Наименование показателя	**2025**	**2026**	**2027**
Инфляция	8,88%	5,54%	4,20%
Прогнозный период	0,57	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,05	1,06	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**

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

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

[132] См. п. 7.3.8.2 Отчета.

[133] 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%.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**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	0,93
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2869**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	32 800	49 800	https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://www.informcad.ru/services/stroitelstvo-zdanij/stroitelstvo-torgovyh-czentrov
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	**руб./кв. м с НДС**	**26 933**	**34 600**	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		25 639	
Общая площадь	кв. м		990,60	
Стоимость строительства объекта	**руб., без НДС**		**25 397 883**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	06.06.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	15,5600%
Площадь объекта оценки, кв. м	990,6
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	25 397 883
Доля СМР в стоимости строительства, %[134]	82,5%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	20 953 254
Удельный вес "короткоживущих" элементов[135]	0,5

[134] 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

[135] 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 удельный вес

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 144 из 396

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания[136]	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет[137]	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	3 142 988
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2869
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	7 187 755
Фактор фонда возмещения	0,009133
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**65 648**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов

Величина арендной платы за помещение площадью 10,97 кв. м включает в себя плату за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы. По остальным помещениям коммунальные услуги и эксплуатационные расходы оплачиваются дополнительно по факту потребления.

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов для помещения 10,97 кв. м принималась на основании рыночных данных.

Величина операционных расходов для объектов торгового назначения составила 1 500–4 000 руб./кв. м/год без НДС, таблица представлена ниже.

Таблица 8.7. Среднерыночная величина операционных расходов

Показатель	Ед. измерения	Торговые центры (якорные арендаторы)		
		минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
Операционные расходы	руб./кв. м/год (без НДС)	1 500	4 000	2 750

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

Величина операционных расходов включает в себя условно-переменные операционные расходы и условно-постоянные операционные расходы.

Величина условно-переменных операционных расходов, включает:

- эксплуатационные расходы (внутренняя и внешняя эксплуатация);
- коммунальные расходы.

Структура операционных расходов приведена в таблице ниже.

Таблица 8.8. Операционные условно-переменные расходы

Показатель	Структура операционных расходов, %	Торговые центры
Эксплуатационные расходы	60,0%	1 650
Коммунальные платежи	20,0%	550
Постоянные расходы	20,0%	550
Итого	**100,00%**	**2 750**

Источник: Источник: RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103 и расчеты АО "НЭО Центр"

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

[136] 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%.

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

Расчет величины эксплуатационных расходов по рынку представлен в таблицах ниже.

Таблица 8.9. Величина эксплуатационных и коммунальных расходов, руб./кв. м/год без НДС

Показатель	Величина, руб./кв. м/год без НДС	Площадь, кв. м	Величина, руб./год без НДС
Эксплуатационные расходы	1 650[138]	10,97	18 101
Коммунальные платежи	550	10,97	6 034

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом величина эксплуатационных и коммунальных расходов для части помещения площадью 10,97 кв. м составляет 18 101 руб./кв. м/год и 6 034 руб./кв. м/год соответственно.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **917 409 руб./год**[139]**.**

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

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

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения – **10,20%.**

Таблица 8.10. Расчет коэффициента капитализации

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
1	СтатРиэлт	9,00%	11,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
2	NF Group Research	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025
3	СРД №35	7,83%	9,97%	8,90%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №35. Май 2025 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича
4	Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
5	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных	7,00%	13,00%	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025

[138] Среднее значение операционных расходов для торговых центров с якорными арендаторами (Таблица 8.8)

[139] Апл=1,5% * 61 160 615,00 = 917 409 руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 61 160 615,00 руб. - кадастровая стоимость земельного участка).

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 146 из 396

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
	корректировок для рынка недвижимости - 2025 г.				
6	"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание" (Помещения торгового назначения)	9,10%	12,13%	10,60%	https://abn-consult.ru/novyy-spravochnik-koefficientov-dlya-moskvy-i-moskovskoy-oblasti-8-e-izdanie
7	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стрит-ритейл)	4,70%	13,20%	9,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
		6,40%	13,60%	10,00%	
8	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)	9,40%	10,20%	9,80%	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
Среднее значение		**8,38%**	**12,01%**	**10,20%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Таблица 8.11. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	990,60
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	989,73
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	45 072
4	**ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)**	**руб./год без НДС**	**44 609 411**
4.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	44 609 411
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0,00%
6	**ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)**	**руб./год без НДС**	**44 609 411**
6.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	44 609 411
7	Кадастровая стоимость помещения	руб.	100 579 679
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	358 228 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	346 287 067
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	352 257 533
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2024 г.)	руб./год	(2 011 594)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(151 471)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(65 648)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(18 101)
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	(6 034)
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(917 409)
16	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 170 256)
17	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	41 439 155

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
18	Коэффициент капитализации	%	10,20%
19	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**406 266 000**
19.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	48 038 000
20	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**487 519 200**
20.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. с НДС	57 645 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

406 266 000 (Четыреста шесть миллионов двести шестьдесят шесть тысяч) 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 №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание 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 (приближена к верхней границе) для подобных объектов[140], 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[141], 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 долгосрочному договору аренды составляет 44 744 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

[140] Анализ арендных ставок приведен разделе 5.4 Отчета, а также разделе 8.2 Отчета (справочно)

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 148 из 396

вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- Согласно данным NF Group[142] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Согласно данным NF Group[143] ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 450 - 900 кв. м составляет 18 000 - 35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным IBC Real Estate[144] ставки аренды в I кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 30 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 42 000 руб./кв. м/год.
- По прогнозам CORE.XP[145] прайм-ставки аренды в 2024 г. повысились до 195 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 80 000 в ключевых ТЦ.
- По данным аналитического портала Restate.ru[146], арендные ставки в конце апреля на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 48 924 руб./кв. м/год с учетом НДС (40 770 руб./кв. м/год без учета НДС).
- На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.5.7 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,4 до 44,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,5 до 37,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 24,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.15).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2025 г. по действующему договору аренды на уровне 44 507 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 27,6 до 33,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 32,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 23,0 до 27,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 26,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС (т.е. приближенные к верхней 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:

[142] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

[143] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

[144] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

[145] https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/

[146] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 149 из 396

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 8.3 Отчета (см. Таблица 8.26).

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

222 396 000 (Двести двадцать два миллиона триста девяносто шесть тысяч) 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[147].

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.

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 150 из 396

- **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[148], к которому принадлежат объекты недвижимого имущества, за май 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 (Таблица 5.15).

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 8.12).

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.

[148] Порталы: www.best-realty.ru, www.arendator.ru, www.g2p.ru, www.dm-realty.ru, www.zdanie.info, www.paulsyard.ru, www.officecenter.ru, www.globus-n.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto; иллюстрированные каталоги "Недвижимость для бизнеса", ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

Таблица 8.12. 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	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 625,0 кв. м. Величина ставки аренды 27 600 руб./кв. м/год с УСН с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 979,4 кв. м. Величина ставки аренды 30 631 руб./кв. м/год с УСН без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 848,2 кв. м. Величина ставки аренды 25 466 руб./кв. м/год с УСН без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 410,0 кв. м. Величина ставки аренды 30 000 руб./кв. м/год с УСН без учета эксплуатационных расходов 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	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Металлургов, 27	г. Москва, Первомайская улица, 106	г. Москва, Уральская ул., 5	г. Москва, Краснодарская ул., 13С2
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Перово	ВАО, р-н Измайлово	ВАО, р-н Гольяново	ЮВАО, р-н Люблино
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Перово"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Щелковская"	ст. м. "Люблино"
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	625,00	979,40	848,20	410,00
12	Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
13	Площадь помещений, расположенных в подвале и цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
14	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 152 из 396

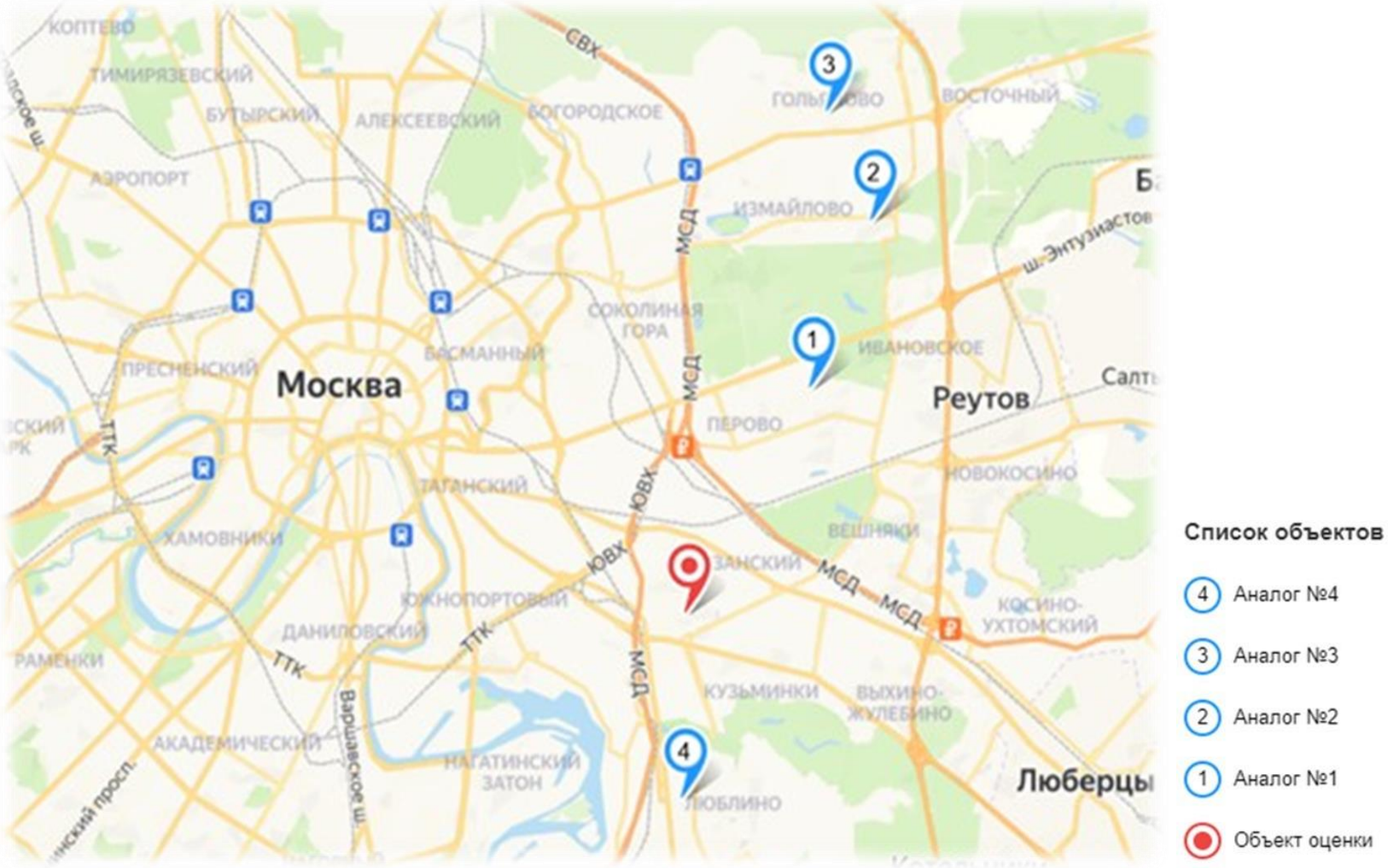
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
15	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	990,60	625,00	979,40	848,20	410,0
16	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	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	Присутствует	Присутствует
22	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная 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
27	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
28	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц	-	1 437 500	2 500 000	1 800 000	1 025 000
29	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	27 600	30 631	25 466	30 000
30	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	23 000	25 526	21 221	25 000
31	Коммунальные расходы (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
32	Эксплуатационные расходы фактические (без учета НДС), руб. кв. м/год	-	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
33	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС,	-	21 350	25 526	21 221	25 000

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 153 из 396

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	коммунальных и эксплутационных расходов), руб./кв. м/год					
34	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/317512483/, т. +7 985 700-04-80	Информационный портал "Дом Клик", https://domclick.ru/card/rent__retail__2066770336, т. +7 977 086-00-48	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/316003637/, т. +7 917 559-50-16, +7 916 725-24-19	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318203117/, т. +7 980 721-09-44

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение объекта и объектов-аналогов на карте Московского региона



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 8.13. Элементы сравнения, по которым не имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
Нежилые помещения торгового назначения
• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • линия домов; • транспортная доступность; • этаж расположения; • наличие отдельного входа; • 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 8.14. 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		
• Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристика месторасположение объекта; • Тип объекта недвижимости; • Общая площадь объекта недвижимости; • Наличие витринного остекления; • Наличие (отсутствие) парковки	• Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики местоположения объекта; • Корректировка на тип объекта недвижимости; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на наличие витринного остекления; • Корректировка на наличие (отсутствие) парковки	Таблица 8.23

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 Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 156 из 396

канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, аналитического портала StatRielt, Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. и Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.15. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для торговых помещений

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Торговая недвижимость)	-4,00%	-6,00%	-5,00%
2	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda	-2,00%	-5,00%	-3,00%
3	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-2,00%	-8,00%	-5,00%
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. (Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них)	-4,20%	-11,80%	-8,00%
	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них) (По мнению экспертов-сотрудников банковских структур)	-4,30%	-13,50%	-8,90%
	Среднее значение	**-3,30%**	**-8,90%**	**-6,00%**

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 **-6,00%**.

Корректировка на местоположение

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета (раздел 7.2.3 Отчета). Расчет корректировки представлен к таблице ниже.

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	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Металлургов, 27	г. Москва, Первомайская улица, 106	г. Москва, Уральская ул., 5	г. Москва, Краснодарская ул., 13С2
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Перово	ВАО, р-н Измайлово	ВАО, р-н Гольяново	ЮВАО, р-н Люблино
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Перово"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Щелковская"	ст. м. "Люблино"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		**0,00%**	**3,76%**	**3,76%**	**8,43%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета (раздел 7.2.3 Отчета). Расчет корректировки представлен к таблице ниже.

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

Таблица 8.17. Корректировка на удаленность от метро

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**-2,78%**	**-2,78%**	**-7,89%**	**-2,78%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.2.3.

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

Таблица 8.18. Корректировка на тип объекта недвижимости

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

Источник: 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 8.19. 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	990,60	625,00	979,40	848,20	410,00
Корректировка, %		**-7,53%**	**-0,19%**	**-2,60%**	**-13,93%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие витринного остекления

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета (раздел 7.2.3 Отчета). Расчет корректировки представлен к таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.20. Внесение корректировки на наличие витринного остекления

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**8,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на наличие (отсутствие) парковки была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.21. Величина корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Объект оценки / Объект аналог	Организованная парковка	Стихийная парковка	Без парковки
Организованная парковка	0,00%	4,00%	9,00%
Стихийная парковка	-4,00%	0,00%	5,00%
Без парковки	-8,00%	-5,00%	0,00%

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

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

Таблица 8.22. Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		**0,00%**	**0,00%**	**4,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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 (см. Таблица 8.12), расчеты величины справедливой арендной ставки для оцениваемых помещений – в таблицах ниже (см. Таблица 8.23).

Таблица 8.23. 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	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	21 350	25 526	21 221	25 000
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	-	21 350	25 526	21 221	25 000
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	-	21 350	25 526	21 221	25 000
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	-	21 350	25 526	21 221	25 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 069	23 994	19 948	23 500
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 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	-	20 069	23 994	19 948	23 500
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Металлургов, 27	г. Москва, Первомайская улица, 106	г. Москва, Уральская ул., 5	г. Москва, Краснодарская ул., 13С2
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Перово	ВАО, р-н Измайлово	ВАО, р-н Гольяново	ЮВАО, р-н Люблино

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 160 из 396

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Перово"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Щелковская"	ст. м. "Люблино"
		-	3,76%	3,76%	8,43%	9,04%
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	20 824	24 897	21 629	25 624
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
9	Линия домов	-	-2,78%	-2,78%	-7,89%	-2,78%
	Корректировка на линию домов (%)	-	20 246	24 206	19 922	24 913
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Тип объекта недвижимости	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	20 246	24 206	19 922	24 913
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м		12,36%	12,36%	12,36%	12,36%
	Корректировка на размер общей площади, %		22 748	27 197	22 384	27 992
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	990,60	625,00	979,40	848,20	410,00
12	Этаж расположения	-	-7,53%	-0,19%	-2,60%	-13,93%
	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	-	21 035	27 145	21 801	24 093
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13	Наличие отдельного входа	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	21 035	27 145	21 801	24 093
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Наличие витринного остекления	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)	-	21 035	27 145	21 801	24 093
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
15	Наличие (отсутствие) парковки		0,00%	0,00%	0,00%	8,00%
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		21 035	27 145	21 801	26 021
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка
16	Транспортная доступность		0,00%	0,00%	4,00%	0,00%
	Корректировка на транспортную доступность (%)		21 035	27 145	22 673	26 021
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	21 035	27 145	22 673	26 021
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	21 035	27 145	22 673	26 021
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	21 035	27 145	22 673	26 021
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	0	0	0	0

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 162 из 396

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	21 035	27 145	22 673	26 021
22	Сумма абсолютных величин корректировок	-	32,43%	25,09%	41,29%	52,10%
23	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,08	3,99	2,42	1,92
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,02%	34,93%	21,23%	16,82%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						**24 360**

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 163 из 396

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 6,50–12,00%. Исполнитель с учетом характеристик объекта недвижимого имущества принимает потери от недоиспользования площадей равными среднему значению 8,10%.

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 8.24. Расчет уровня вакантности для торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Nikoliers	7,40%	https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
Knight Frank	6,80%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025
СтатРиелт	9,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3784-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2025-goda

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
IBC	8,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/
Commonwealth Partnership	7,80%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
CORE.XP	5,00%	https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ)	10,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025
Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стрит-ритейл)	10,80%	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
Среднее значение	**8,10%**	

Источник: анализ информации АО "НЭО Центр"

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[149]. 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"[150] 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.

[149] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

[150] 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 165 из 396

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. 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[151], 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 8.25. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	990,60
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	990,60
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	24 360
4	**ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)**	**руб./год без НДС**	**24 131 016**
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	8,10%
6	**ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)**	**руб./год без НДС**	**22 176 404**
7	Кадастровая стоимсоть помещения	руб.	100 579 679
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	132 593 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	131 304 267
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	133 568 133
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2023 г.)	руб./год	(2 011 594)

[151] http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(57 434)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(65 648)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(917 409)
17	Агентское вознаграждение		(369 607)
18	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 421 692)
19	**Чистый операционный доход от объекта оценки**	**руб./год без НДС**	**18 754 711**
20	Коэффициент капитализации	%	10,20%
21	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**183 870 000**
22.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	48 038 000
22	**Разница между стоимостью в рамках доходного подхода по действующему договору аренду и рыночной арендной ставкой**	**руб. без НДС**	**222 396 000**[152]
23	**Разница между стоимостью в рамках доходного подхода по действующему договору аренду и рыночной арендной ставкой**	**руб. с НДС**	**266 875 000**

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 8.26. 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	406 266 000	Таблица 8.11
2	Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного на основании среднерыночной арендной ставки	руб. без НДС	183 870 000	Таблица 8.25
3	**Разница между стоимостью в рамках доходного подхода по действующему договору аренду и рыночной арендной ставкой**	руб. без НДС	222 396 000	п. 1 – п. 2
4	**Разница между стоимостью в рамках доходного подхода по действующему договору аренду и рыночной арендной ставкой**	**руб. с учетом НДС**	**266 875 000**	**п. 3 * (1+20%)**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[152] См. табл. 8.26.

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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 168 из 396

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

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует в полной мере	0	Соответствует 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 часть оцениваемого здания площадью 965,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №01/09 АВК от 01.04.2009 г. сроком до 30.11.2028 г. (7 лет), что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный поток. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту торговой недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в полном объеме в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход в данном случае является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода, наибольший вес 80%.

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 (без учета НДС):

430 532 000 (Четыреста тридцать миллионов пятьсот тридцать две тысячи) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	527 595 000	0,2	105 519 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	406 266 000	0,8	325 013 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	**Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))**			**430 532 000**
4.1	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	48 038 000	1,0	48 038 000
4.2	справедливая стоимость нежилого здания (без учета НДС)			382 494 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 170 из 396

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", Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- 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**

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 171 из 396

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119971079 от 24.05.2023 г. на здание;
- копия выписки из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г. на земельный участок;
- копия договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, №М-04-058489 от 20.05.2022 г. Срок до 19.04.2071 г.;
- копия Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение № 01/09 АВК от 01.04.2009 г.;
- копия Договора субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;
- копия Договора аренды нежилого помещения №1 от 18.03.2025;
- копия Договора аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.;
- копии дополнительных соглашений к договорам аренды;
- копия технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.
- копия поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копия экспликации здания от 25.02.2009 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Передано через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 172 из 396

(IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.kf.expert.ru

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 173 из 396

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 174 из 396



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: 31 марта 2025 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.

Ассоциация "СМАО"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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.

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"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 184 из 396

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

№	М	-	0	4	-	0	5	8	4	8	9

(Номер договора)

2	0	0	5	2	0	2	2

(Число) (Месяц) (Год)

77:04:0002019:9983
(Кадастровый №)

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Немировой Ольги Викторовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 14 января 2021 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2021-5-17, с одной стороны, и **Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»,** именуемые в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице Генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» от 19 апреля 2021 г. № 33-5-40995/22-(0)-0, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем **«Участок»**, площадью **1 340 (одна тысяча триста сорок) кв. м**, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:04:0002019:9983**, имеющий адресный ориентир: **Адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1**, предоставляемый в пользование на условиях аренды целей эксплуатации нежилого здания в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

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

1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093 общей площадью 990,6 кв. м по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, принадлежащее на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19 апреля 2022 г. № КУВИ-001/2022-58807972, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20 декабря 2021 г. № 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 19 апреля 2071 г.**

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 186 из 396

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется **с 31 января 2022 г.** (с даты постановки земельного участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

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

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

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

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

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа,

следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

4.2. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

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

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

4.6. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 188 из 396

4.7. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования земельного участка при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. Не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора по письменному заявлению, направленному Арендодателю, заключить на новый срок Договор на согласованных Сторонами условиях.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.4. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.6. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.2.7. Не нарушать прав соседних/смежных землепользователей.

5.2.8. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором условий уведомления, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целевым назначением предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 190 из 396

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В 10-дневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и (или)

сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены Стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

8.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 192 из 396

показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложение к Договору:
- Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	**АРЕНДАТОР**
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469 / 785250001, ОКПО 45022341
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810201850000495
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 004525988	БИК 044525593
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (495) 797-31-52

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ О.В. Немирова

От Арендатора:

Генеральный директор ООО «УК«Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»

_____ И.В. Кривошеева

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 194 из 396

11

Приложение к Договору
№ М-04-058489
от «20» мая 2022 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-058489-001

Арендатор: Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»

Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1

Кадастровый номер: 77:04:0002019:9983

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	1340
1.2. Кадастровая стоимость Участка * с 31.01.2022	руб.	68 014 741,80
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	**руб.**	**1 020 221,13**

* В случае изменения кадастровой стоимости Участков годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве
г. Москва
Счет банка получателя 40102810545370000003
Счет получателя 03100643000000017300
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120; ОКТМО 45 395 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ___года
ФЛС № М-04-058489-001 *НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:	**От Арендатора:**
Начальник Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»
_____ О.В. Немирова	_____И.В. Кривошеева

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2023, поступившего на рассмотрение 24.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3050/7; Условный номер 156334; Условный номер 2704026 28.09.2000 ГУП МосгорБТИ
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, квартал 95-й Волжский Бульвар, корпус 7
Площадь:	990.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб.:	104425842.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002019:12, 77:04:0002019:9983
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0002019:8256
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3F6DB97910CA8E197A1ECEAD5EA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30491B797EB2CA8E1107A3F2CEAD5F A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14 20.12.2021 17:33:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	20.12.2021 21:06:41	
		номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-15	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2021 по 02.03.2026	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3694B97419D5A8E1107A37CFAD5FA7F8
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079

Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 25.03.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	06.10.2021 13:48:14
		номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.10.2021 (с 27.11.2015 по 30.11.2028 включительно)
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 НЕДВИЖИМОСТЬ", ИНН: 7816157915
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009г., № 11, выдан 01.09.2021, дата государственной регистрации: 06.10.2021, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/051/2021-11 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30943CF7481DCA8E1197A3372AD5FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079

Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	03.05.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/080/2012-338
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.05.2012 до 30.11.2028
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды, выдан 13.03.2012, дата государственной регистрации: 03.05.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/080/2012-338 Дополнительное соглашение от 06.06.2016 к Договору субаренды нежилого помещения, выдан 13.03.2012, дата государственной регистрации: 06.07.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032/2016-17/1 Дополнительное соглашение к Договору субаренды от 13.03.2012, выдан 17.01.2020, дата государственной регистрации: 12.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2020-4 Дополнительное соглашение к договору субаренды нежилого помещения от 13.03.2012, выдан 01.11.2021, дата государственной регистрации: 23.06.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/051/2022-18

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30[illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079			
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	10.11.2009 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/126/2009-108
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2009 срок субаренды установлен до 30.11.2021
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от30.04.2010г. к Договору субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 № 1/2009 ВК, выдан 30.04.2010, дата государственной регистрации: 15.07.2010, номер государственной регистрации: 77-77-04/071/2010-269 Дополнительное соглашение №6 от 01.12.2015 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 18.01.2016, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/057/2015-251/1 Дополнительное соглашение от 08.07.2016 года № 7 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 01.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032/2016-511/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3694B97M1B3CA8E1107A3F2CAD5FA7F8
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079

Кадастровый номер:			77:04:0002019:1093
		Дополнительное соглашение к договору № 1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 9, выдан 08.04.2019, дата государственной регистрации: 22.07.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2019-3 Дополнительное соглашение № 10 к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, выдан 28.02.2020, дата государственной регистрации: 07.07.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/017/2020-5 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 12, выдан 18.10.2022, дата государственной регистрации: 01.11.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/060/2022-19
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30493B979B3CA8E1F07A3F2CFAD5FA75
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079		
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3991D7971B2CA3E1107A317CEAD5FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

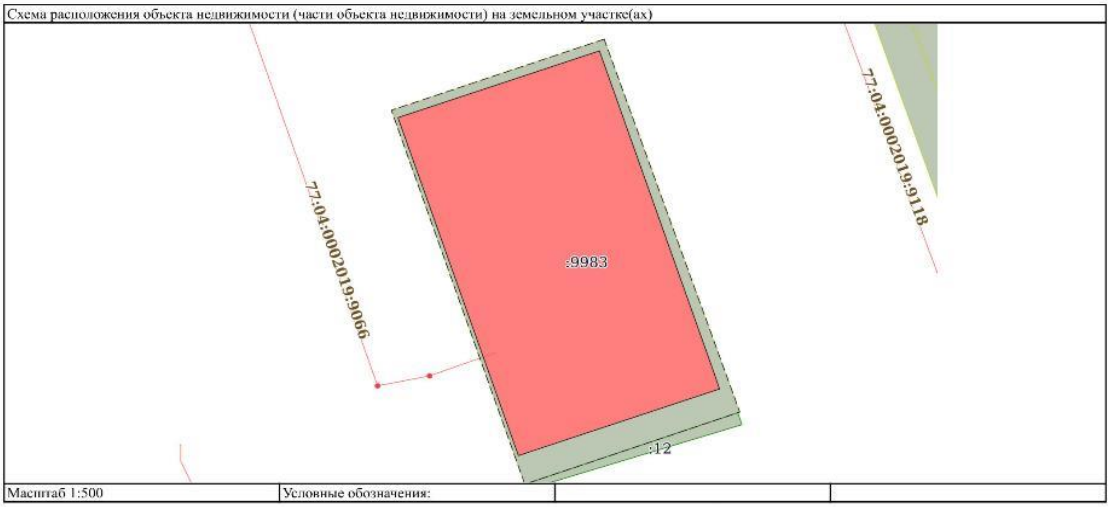
Раздел 5 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079			
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093		

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30481979113D3A8E1107A317CEAD5FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079			
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	5275.69	15538.9	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	5276.76	15541.99	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	5277.87	15545.24	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	5283.29	15561.05	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5283.99	15563.1	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	5286.24	15562.35	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	5326.04	15548.65	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	5325.48	15547	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	5317.74	15524.4	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	5275.69	15538.9	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3993B797M3DCA9E1F07A337CFAD5FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13

24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат ПМСК Москвы

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309B0979B3CA8E1F07A3FCEADBFA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079			
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:04:0002019:8256	1	2704026/0001	Нежилое	данные отсутствуют	990.6

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30413F97481CA8E1F07A31FCADA1A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119971079			
Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 30411D7910D5A8E1107A317CEAD5FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 17.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.03.2022 № 99/2022/455639952			
Кадастровый номер:		**77:04:0002019:9983**	

Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1
Площадь:	1340 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	68014741.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04:0002019:9066, 77:04:0002019:1093
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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: ___
17.03.2022 № 99/2022/455639952			
Кадастровый номер:		**77:04:0002019:9983**	

Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4)
Сведения о кадастровом инженере:	Никулина Виктория Викторовна №77-14-329
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, 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: ___
17.03.2022 № 99/2022/455639952			
Кадастровый номер:		**77:04:0002019:9983**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:04:0002019:102. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Жебель Владислав Валерьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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: ___
17.03.2022 № 99/2022/455639952			
Кадастровый номер:		**77:04:0002019:9983**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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: ___
17.03.2022 № 99/2022/455639952			
Кадастровый номер:		**77:04:0002019:9983**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	5327.5	15549.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	5281.11	15565.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	5281.03	15565.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	5272.39	15540.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5272.14	15539.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	5318.66	15523.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093		

Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3050/7; Условный номер 156334; Условный номер 2704026 28.09.2000 ГУП МосгорБТИ
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, квартал 95-й Волжский Бульвар, Корпус 7
Площадь, м2:	990.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб:	104425842.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002019:12, 77:04:0002019:9983
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0002019:8256
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кондратьева Людмила Петровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", 7728142469

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 215 из 396

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.			
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14 20.12.2021 17:33:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
	5.1 вид:		Соглашение об изменении условий договора аренды
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 12, выдан 18.10.2022
	дата государственной регистрации:		01.11.2022 22:29:37
	номер государственной регистрации:		77:04:0002019:1093-77/060/2022-19
	предмет сделки:		этаж 1 пом.I ком.1, 2, 4-8, 12-17, 17а, 18-42 площадью: 965,5 кв.м
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331992003281398830506360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 216 из 396

Лист 3

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

01.11.2022г.

Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093

6.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	10.11.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-77-04/126/2009-108
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2009 срок субаренды установлен до 30.11.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915, ОГРН: 1027807980991
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от30.04.2010г. к Договору субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 № 1/2009 ВК, выдан 30.04.2010, дата государственной регистрации: 15.07.2010, номер государственной регистрации: 77-77-04/071/2010-269 Дополнительное соглашение №6 от 01.12.2015 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 18.01.2016, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/057/2015-251/1 Дополнительное соглашение от 08.07.2016 года № 7 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 01.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032/2016-511/1 Дополнительное соглашение к договору № 1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 9, выдан 08.04.2019, дата государственной регистрации: 22.07.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2019-3 Дополнительное соглашение № 10 к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, выдан 28.02.2020, дата государственной регистрации: 07.07.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/017/2020-5 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 12, выдан 18.10.2022, дата государственной регистрации: 01.11.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/060/2022-19

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 645F5127006433B33196200328139839366369 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

01.11.2022г.

Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6B7512740043833109206328D9B39586360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.09.2025 по 10.08.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.	77:04:0002019:1093		
Кадастровый номер:			

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

Масштаб 1:500 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6457912746043833109903263159859366 66
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2023 по 10.08.2024

полное наименование должности | инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.			
Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093	Номер этажа (этажей): 1		

Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Сертификат: 04751E7400435311C9C20023419B9D9369
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

АРХИВНАЯ КОПИЯ

8 88

Форма № 111

РСФСР

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

А К Т
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИИ
по приемке здания в эксплуатацию

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ
г. МОСКВЫ

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 221 из 396

9

Приложение 5

УТВЕРЖДЕН

(и № решения (приказа, постановления)

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

А К Т

государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатации

от "19" декабря 198 г. Волгоград 2 св 95 корп 6
(местонахождение объекта)

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

"30" ноября 1988 г. № 117

Исполкома Ждановского райсовета
(наименование органа, назначившего комиссию)

в составе: (указываются кроме нижеперечисленных все представители других органов и организаций, участвующие в установленном порядке в качестве членов комиссии согласно главы СНиП III-3-81 пп.4.13 и 4.14)

председателя Федорова С.Ю. зам. пред. исполкома
(Ф.И.О.) (должность)

и членов комиссии-представителей:

Заказчика (застройщика)

Калюжно А.Н. зам нач ОПК Тунс-2
(Ф.И.О.) (должность)

эксплуатационной организации

Дмитриева В.М. гл. инженер Ждановского ОРПО

генерального проектировщика

генерального подрядчика

Орлов В.В. нач уч СУ-119 МЖЭМ

- 2 -

органов государственного санитарного надзора — Носкова Н.В. гл. врач СЭС

органов государственного пожарного надзора — Сухаренко А.И. госинспектор

исполкома районного (городского) Совета народных депутатов (по объектам производственного назначения) или органов госархстройконтроля, районного архитектора (по объектам жилищно-гражданского назначения — Малютина — см. ниже исполкома

технической инспекции труда соответствующего ЦК или совета профсоюзов (по объектам производственного назначения) ---------- ----------

профсоюзной организации заказчика (застройщика) или эксплуатационной организации (по объектам производственного назначения) или профсоюзной организации заказчика (застройщика) или соответствующего совета профсоюзов (по объектам жилищно-гражданского назначения) ---------- ----------

финансирующего банка (по объектам производственного назначения) ---------- ----------

органов по регулированию использования и охране вод системы Минводхоза СССР (по объектам производственного назначения ---------- ----------

Любимский межрайонный прок — Мартынов И.И зам нач-ка.

10

- 3 -

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

1. Заказчиком (подрядчиком совместно с заказчиком) ГУКС-7 Главука Мосстроя и СУ-119 тр. МЖМ
(Указать наименование и ведомственную подчиненность)
предъявлен к приемке в эксплуатацию новое строительство магазин "Овощи-фрукты"
(Указать наименование объекта и вид строительства (новое, расширение, реконструкция, техническое перевооружение))
по адресу: Волоколамский бульвар вл 95 с 7
(Указать область, район, населенный пункт, микрорайон, квартал, улицу, № дома (корпуса))

2. Строительство произведено на основании решения (приказа, постановления и др.)
от "6" марта 1988 г. № 306-46 Управления
(Указать наименование государственного архитектурно-строительного органа, вынесшего решение)
контроля г. Москвы
и в соответствии с разрешением на производство строительно-монтажных работ (для объектов жилищно-гражданского назначения)
от "____" _____ 198__ г. № _____
(Указать наименование органа, выдавшего разрешение)

3. Строительство осуществлялось генеральным подрядчиком
СУ-119 тр. Москомлиманмонтаж
(Указать наименование и его ведомственную подчиненность)
_____, выполнившим монтаж внутренних и наружных коммуникаций
(Указать вид работ)
и субподрядными организациями СУ-114 ОСК-4; СМНУ-4 МЖМ СМНУ тр. МЖМ
(Указать все организации, ведомственную подчиненность и виды работ, выполненные каждой организацией; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)
монтаж внутренних и наружных коммуникаций

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 224 из 396

- 4 -

4. Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком Моспроект-1, мастерская №14
(Указать наименование и его ведомственную подчиненность)

выполнившим — (Указать части или разделы документации)

и субподрядными организациями

(Указать все организации, ведомственную подчиненность и выполненные части и разделы документации; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

5. Исходные данные для проектирования выданы

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

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

11

- 5 -

7. Проектно-сметная документация утверждена _____

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

"___" _____ 198__ г. № _____

8. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

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

при продолжительности строительства (мес.):

по норме (или ПОС) _____ фактически 8

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

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

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

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

(Отметить факт начала выпуска продукции с указанием объема) _____

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 226 из 396

- 6 -

Предъявленный к приемке в эксплуатацию жилой дом имеет следующие показатели:

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

Продолжение

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

12

- 7 -

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

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

_____

_____

_____

_____

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

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

_____ (Указать о выполнении мероприятий) _____

Характеристика мероприятий приведена в приложении к настоящему акту.

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

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

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

Наименование работ	Площадь	Сметная стоимость	Исполнитель	Срок выполнения

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 228 из 396

- 9 -

Приложения к акту:

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

Председатель государственной комиссии _____ (подпись) /Федоров/

Члены государственной комиссии:

(подписи) /Холюкин/ /Федоров/ /Тарасюк/ /Серов/ /Носова/ /Самарцев/ /Малютин/ /Мартынов/ /Погвалов С.П./

Тип. 1 ГПЗ 3. 2560 - 150

Заместитель директора ЦГА Москвы Е.В. Агеева

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИВ ГОРОДА МОСКВЫ ГБУ "ЦГА МОСКВЫ"

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

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИВ ГОРОДА МОСКВЫ ГБУ "ЦГА МОСКВЫ"

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25 февраля 2013 г.

Кадастровый номер 77:04:0002019:1093
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование —

1.2 **Адрес (местоположение):**

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

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (тип) , 990.6 (значение) , кв.м (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1988

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

—

1.9. Примечание:

—

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

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

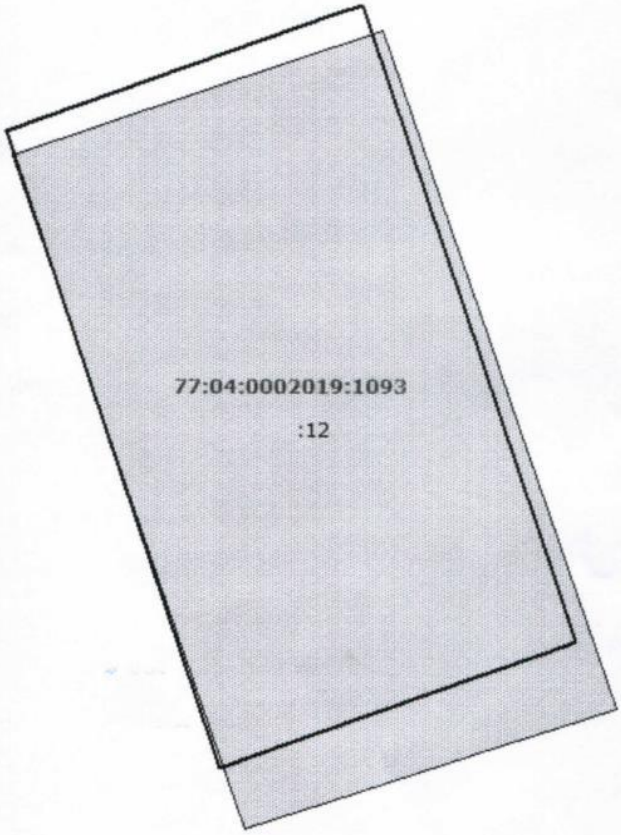
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77:04:0002019:1093

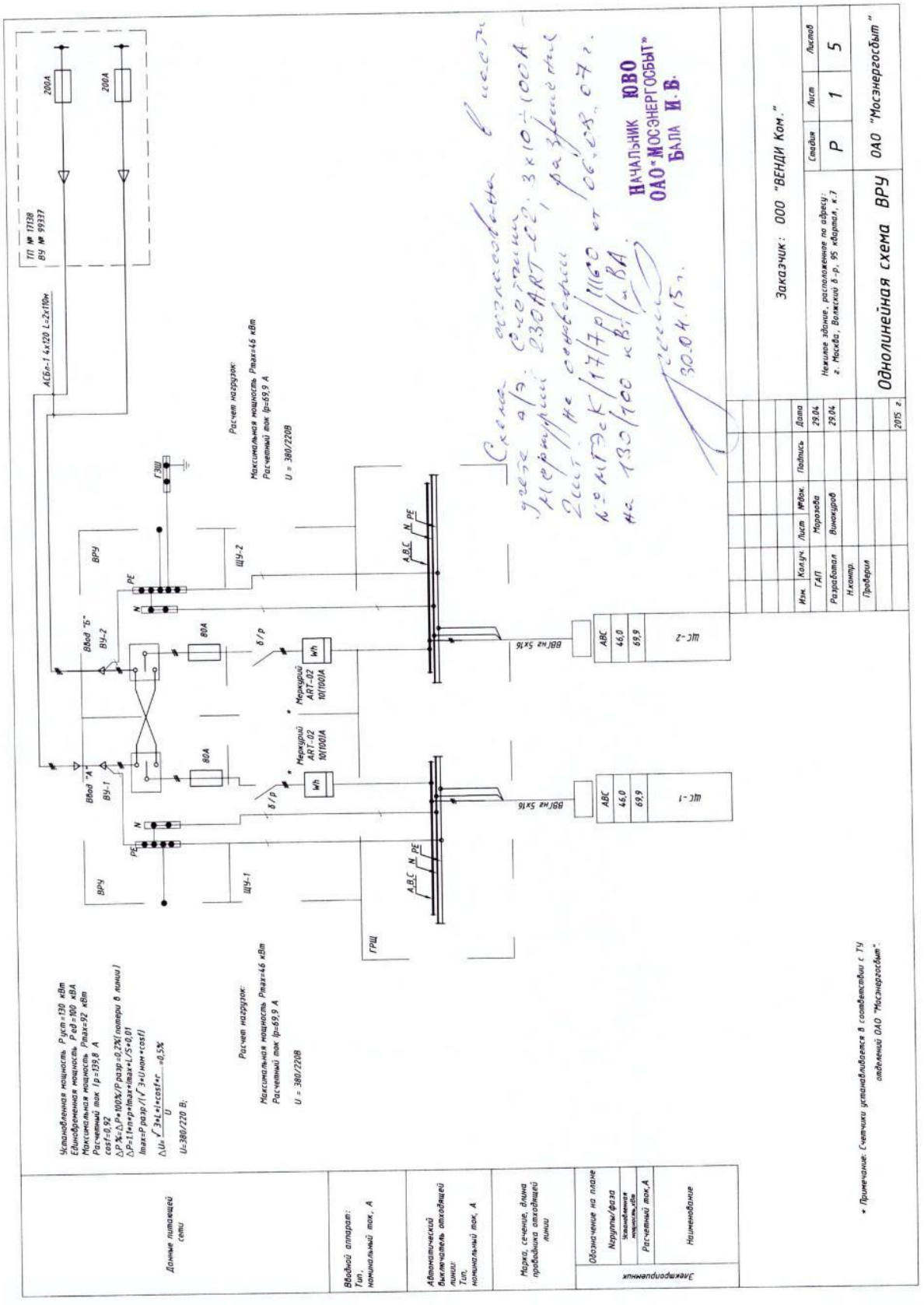
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026

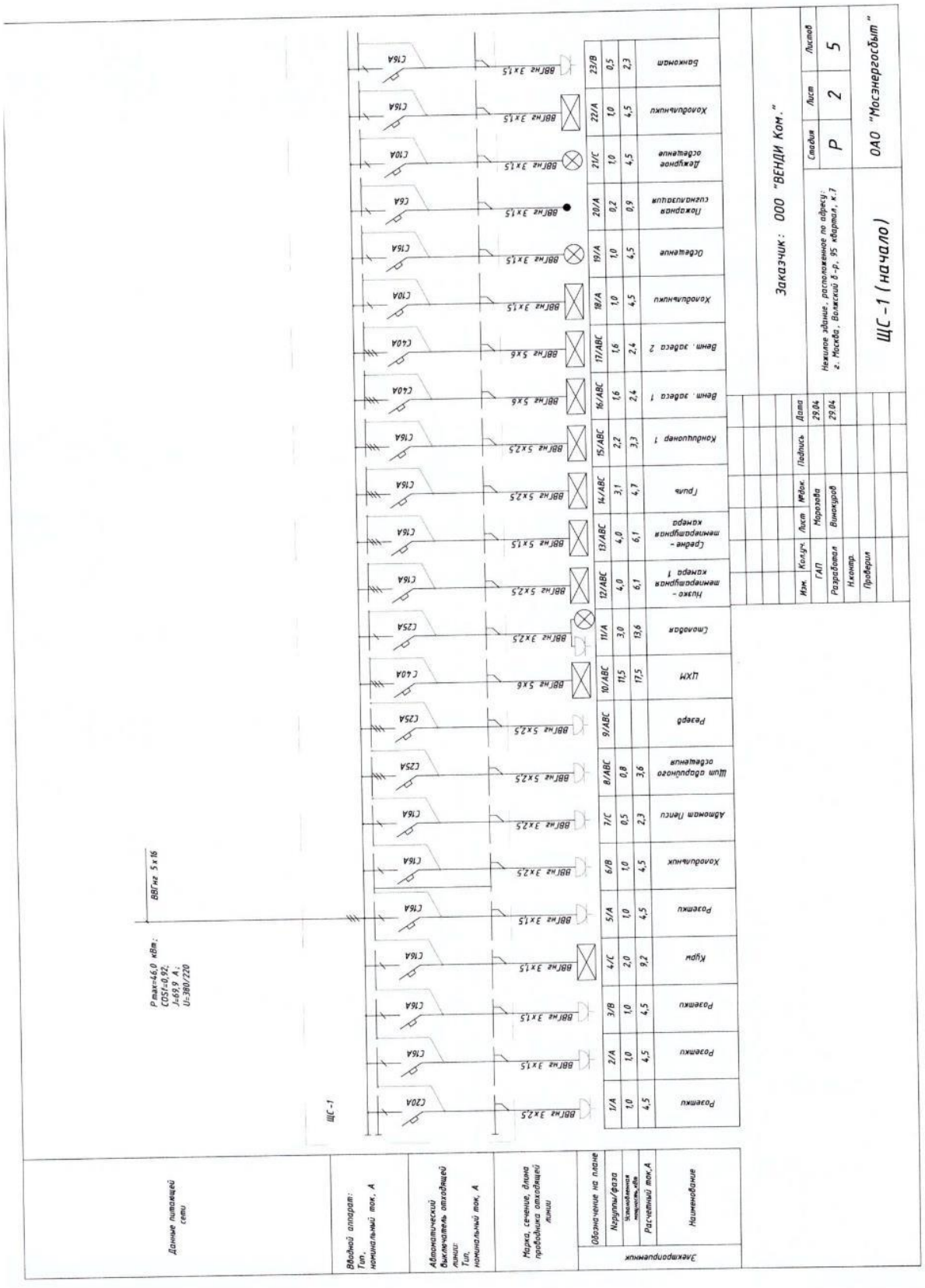
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

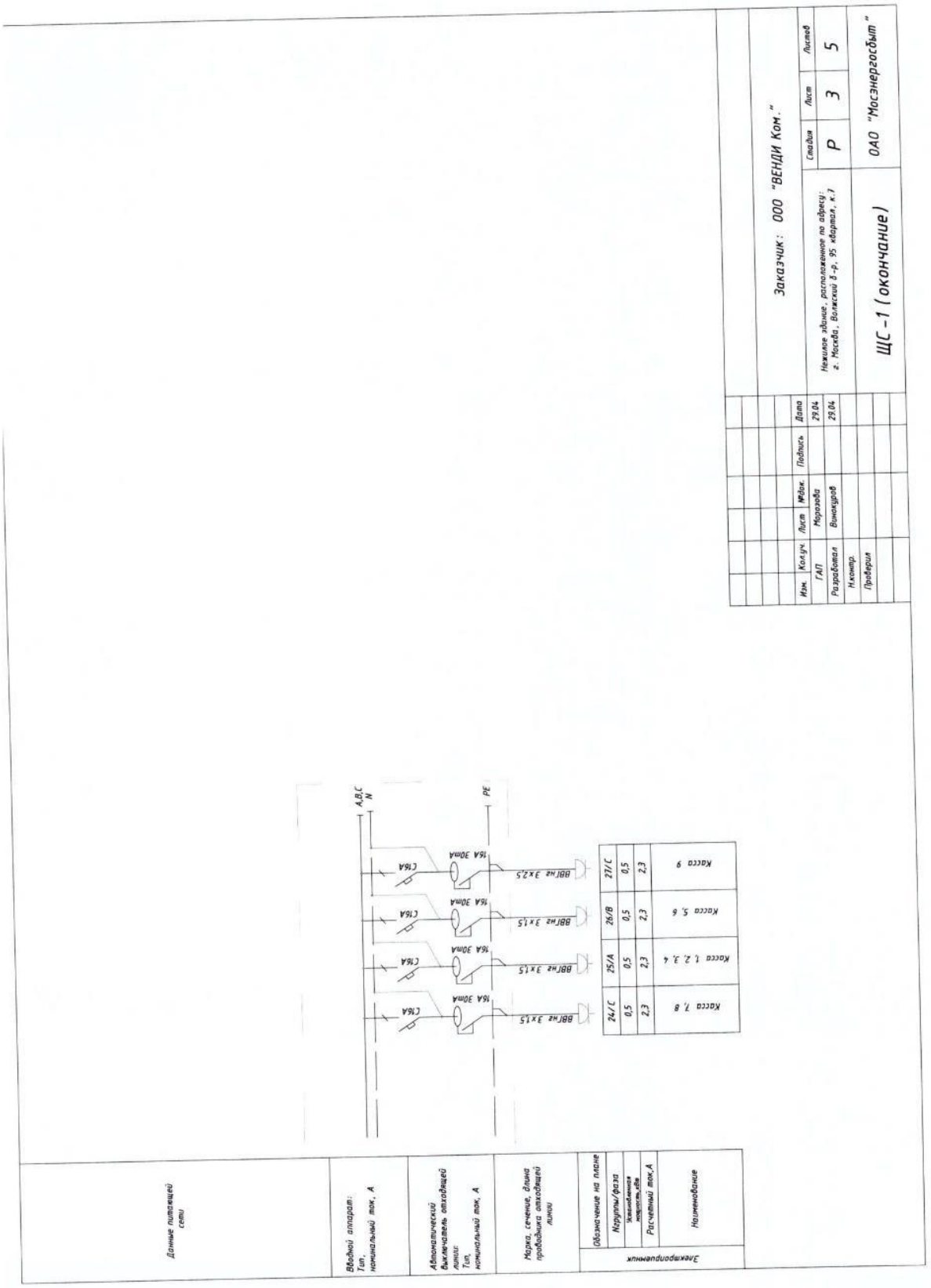


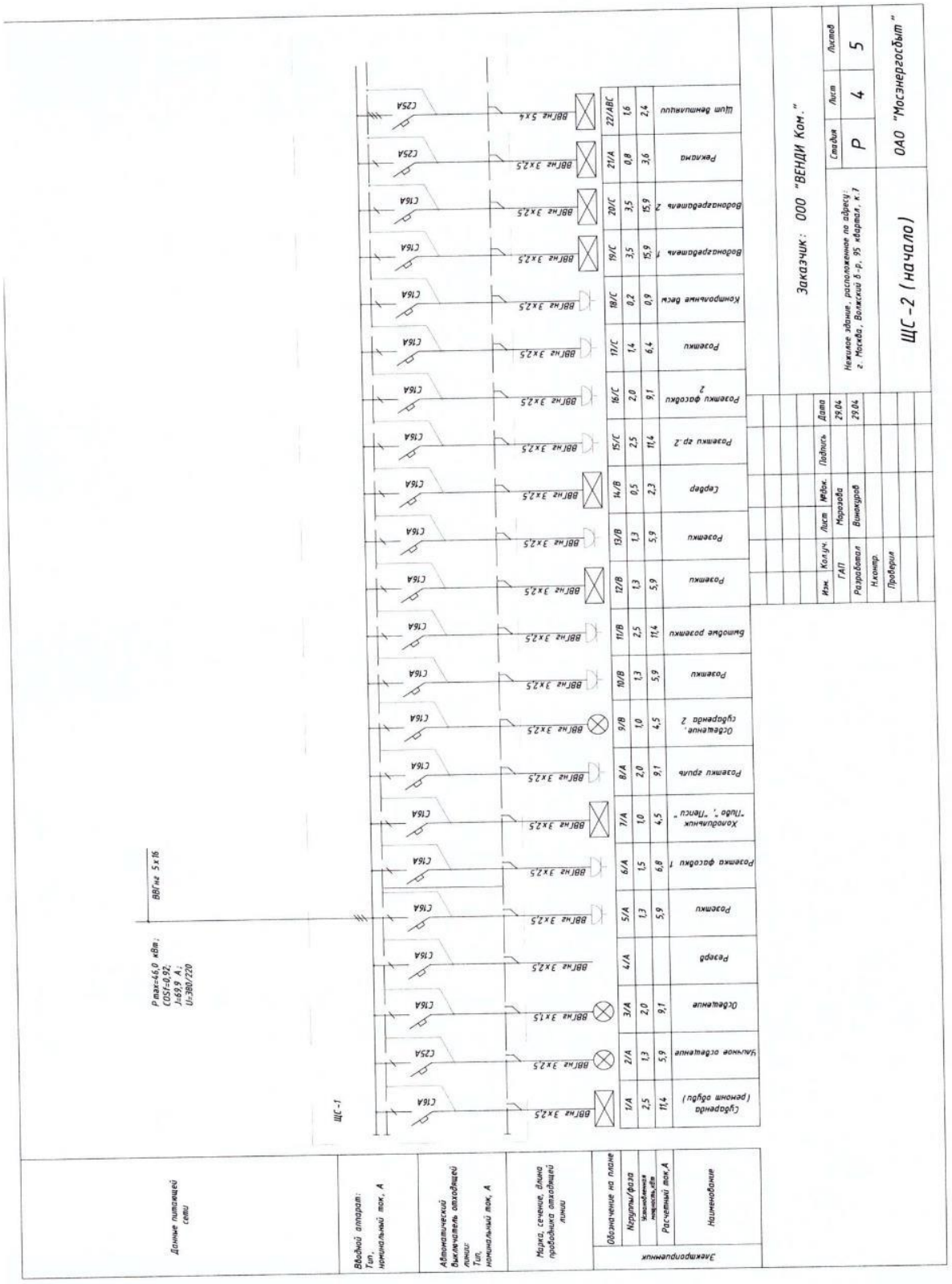
Масштаб 1:400

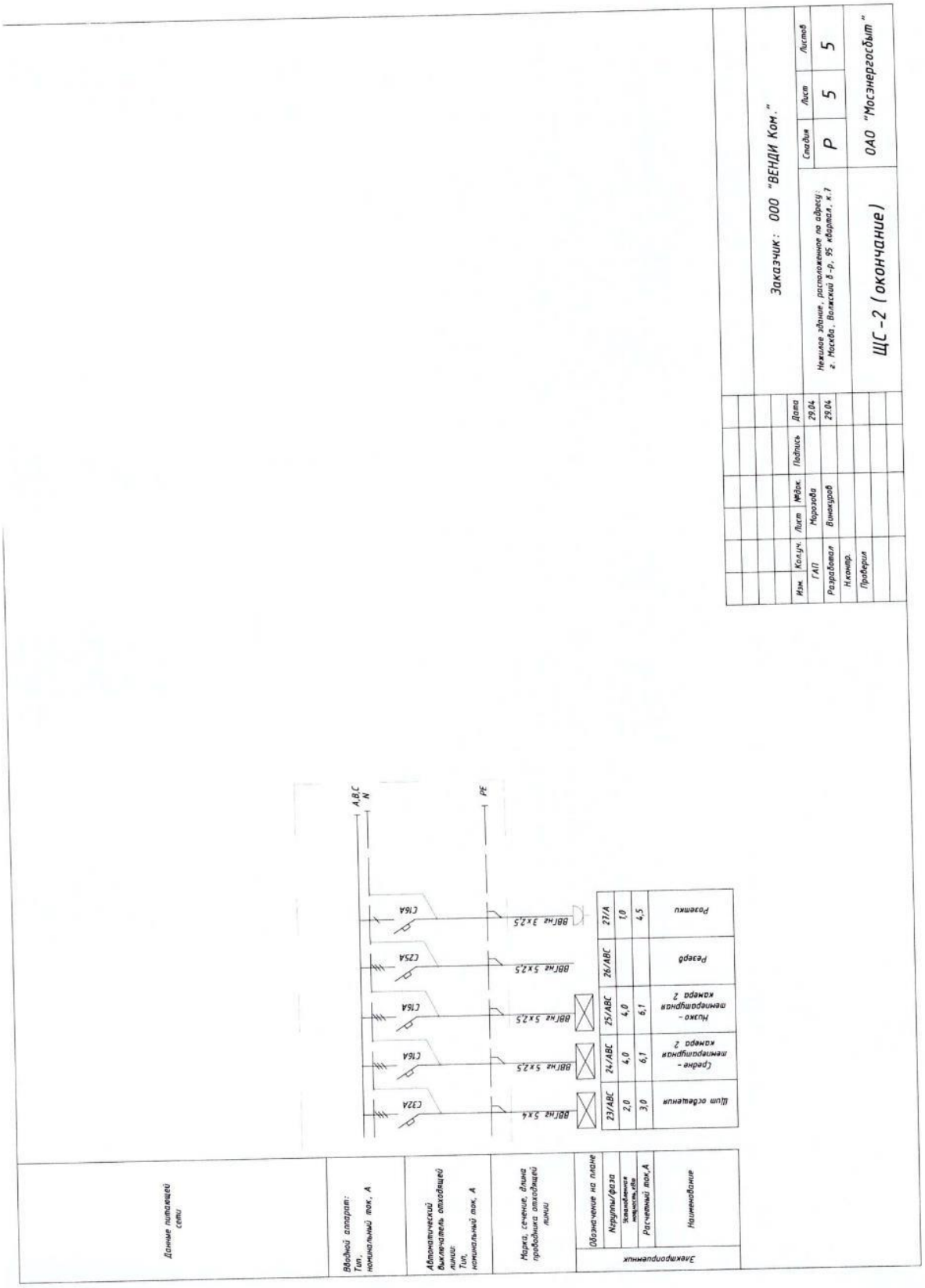
инженер	М.П.	Н. Е. Соловьева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

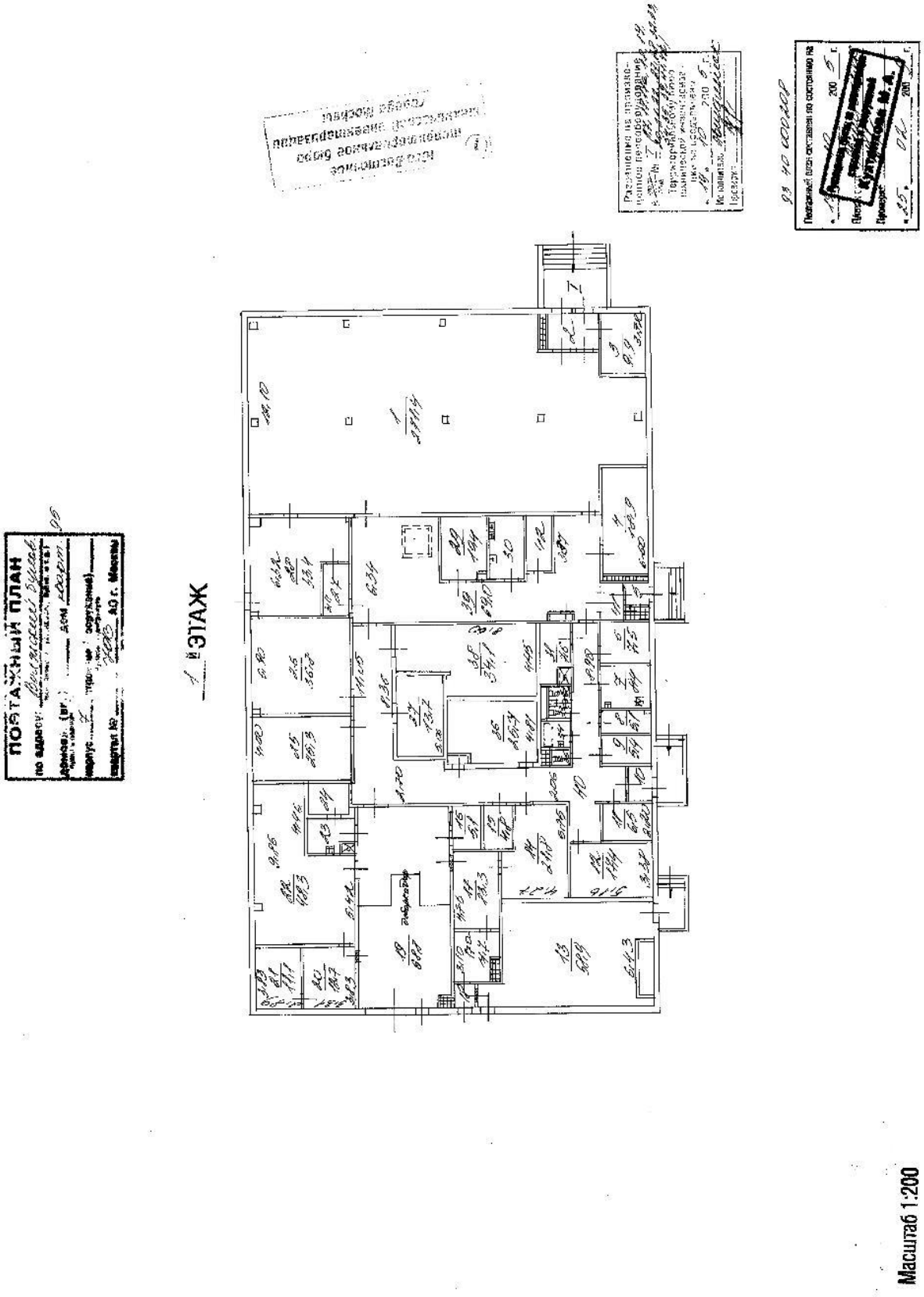

Однолинейная схема ВРУ
Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский б-р, 95 квартал, к.7
ОАО "Мосэнергосбыт"
НАЧАЛЬНИК ЮВО
ОАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"
БАЛА И.В.
ТП № 17138
РУ № 99337
АСБл-1 4х120 L=2х110м
200А
200А
ВРУ
ВРУ
ГЗШ
ГРЩ
ЩУ-2
ЩУ-1
Ввод "Б"
Ввод "А"
ВУ-2
ВУ-1
80А
80А
Меркурий ART-02 10(100)А
Меркурий ART-02 10(100)А
ВВГнг 5х16
ВВГнг 5х16
ЩС-2
ЩС-1
Расчет нагрузок:
Максимальная мощность Pmax=46 кВт
Расчетный ток Ip=69,9 А
U = 380/220В
Установленная мощность Pуст=130 кВт
Единовременная мощность Pед=100 кВА
Максимальная мощность Pmax=92 кВт
Расчетный ток Ip=139,8 А
cosf=0,92
ΔP %=ΔP+10%ΣP разр=0,2%(потери в линии)
ΔP=1,1*ηтр*Imax²*L/S*0,01
Imax=P разр/(√3*U ном*cosf)
ΔUл = √3*L*I*cosf*r / U =0,5%
Uл=380/220 В;
Данные питающей сети
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Автоматический выключатель отходящей линии: Тип, номинальный ток, А
Марка, сечение, длина проводников отходящей линии
Электроприемники
Обозначение на плане
Нагрузка/фаза
Установленная мощность, кВт
Расчетный ток, А
Наименование
ABC 46,0 69,9
* Примечание: Счетчики устанавливаются в соответствии с ТУ отделений ОАО "Мосэнергосбыт".


ЩС-1 (начало)
ОАО "Мосэнергосбыт"
Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский б-р, 95 квартал, к.7
Стадия Р
Лист 2
Листов 5
Разработал Виноградов
ГИП Морозова
Н.контр.
Провери
Изм. Кол.уч. Лист №док. Подпись Дата
29.04
29.04
Данные питающей сети
Рmax=46,0 кВт; COSf=0,92; Jр=69,9 А; U=380/220
ВВГнг 5х16
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Автоматический выключатель отходящей линии: Тип, номинальный ток, А
Марка, сечение, длина проводников отходящей линии
Электроприемники
Обозначение на плане
Наименование
Расчетный ток,А
Коэффициент одновременности
Нагрузка/фаза
1/А Розетки 4,5 1,0 4,5 ВВГнг 3х2,5 С20А
2/А Розетки 4,5 1,0 4,5 ВВГнг 3х1,5 С16А
3/В Розетки 4,5 1,0 4,5 ВВГнг 3х1,5 С16А
4/С Кран 9,2 2,0 4,5 ВВГнг 3х1,5 С16А
5/А Розетки 4,5 1,0 4,5 ВВГнг 3х1,5 С16А
6/В Холодильник 4,5 1,0 4,5 ВВГнг 3х2,5 С16А
7/С Аппаратная 2,3 0,5 4,5 ВВГнг 3х2,5 С16А
8/АВС Щит аварийного освещения 3,6 0,8 4,5 ВВГнг 5х2,5 С25А
9/АВС Резерв ВВГнг 5х2,5 С25А
10/АВС ЦХМ 17,5 11,5 ВВГнг 5х6 С40А
11/А Стиралка 13,6 3,0 ВВГнг 3х2,5 С25А
12/АВС Пульт-термопринтер кухня 1 6,1 4,0 ВВГнг 5х2,5 С16А
13/АВС Среднетемпературная кухня 6,1 4,0 ВВГнг 5х1,5 С16А
14/АВС Грузовой 4,7 3,1 ВВГнг 5х2,5 С16А
15/АВС Кондиционер 1 3,3 2,2 ВВГнг 5х2,5 С16А
16/АВС Вент. задел 1 2,4 1,6 ВВГнг 5х6 С40А
17/АВС Вент. задел 2 2,4 1,6 ВВГнг 5х6 С40А
18/А Холодильник 4,5 1,0 ВВГнг 3х1,5 С10А
19/А Освещение 4,5 1,0 ВВГнг 3х1,5 С16А
20/А Пожарная сигнализация 0,9 0,2 ВВГнг 3х1,5 С6А
21/С Дежурное освещение 4,5 1,0 ВВГнг 3х1,5 С10А
22/А Холодильники 4,5 1,0 ВВГнг 3х1,5 С16А
23/В Банкоматы 2,3 0,5 ВВГнг 3х1,5 С16А
ЩС-1


Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский б-р, 95 квартал, к.1
ОАО "Мосэнергосбыт"
ЩС-1 (окончание)
Стадия Р
Лист 3
Листов 5
Изм. Кол.уч. Лист №док. Подпись Дата
ГАП Морозова 29.04
Разработал Винокуров 29.04
Н.контр.
Проверил
A,B,C
N
PE
16А 30мА
C16A
ВВГнг 3х2,5
ВВГнг 3х1,5
Кассе 9
Кассе 5, 6
Кассе 1, 2, 3, 4
Кассе 7, 8
27/С
26/В
25/А
24/С
0,5
2,3
Данные питающей сети
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Автоматический выключатель отходящей линии: Тип, номинальный ток, А
Марка, сечение, длина проводника отходящей линии
Электроприемник: Обозначение на плане, Наименование, Группы/фаза, Коэффициент мощности, Расчетный ток, А


ОАО "Мосэнергосбыт"
ЩС-2 (начало)
Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский б-р, 95 «Квартал», к.1
Стадия Р
Лист 4
Листов 5
Изм. Кол.уч. Лист №док. Подпись Дата
ГИП Морозова 29.04
Разработал Винокуров 29.04
Н.контр.
Проверил
Данные питающей сети
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Автоматический выключатель отходящей линии: Тип, номинальный ток, А
Марка, сечение, длина проводника отходящей линии
Электроприемники
Обозначение на плане
Мощность/фаза
Коэффициент мощности cos φ
Расчетный ток, А
Наименование
ЩС-1
Pmax=46,0 кВт; COSf=0,92; Jр=69,9 А; Uл=380/220
ВВГнг 5х16
Уличное освещение
Освещение
Резерв
Розетки
Розетки рядом 1
Холодильник "Пиво", "Пепси"
Розетки рядом
Освещение, аварийное 2
Розетки
Розетки
Бытовые розетки
Розетки
Розетки
Сервер
Розетки zal 2
Розетки фасады 2
Розетки
Кондиционер весь
Видеонаблюдение 1
Видеонаблюдение 2
Реклама
Шлюз вентиляции
ВВГнг 3х2,5
ВВГнг 3х1,5
ВВГнг 5х4
С16А
С25А


Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский б-р, 95 квартал, к.1
ЩС-2 (окончание)
ОАО "Мосэнергосбыт"
Стадия Р
Лист 5
Листов 5
Изм. Кол.уч. Лист №док. Подпись Дата
ГИП Морозова 29.04
Разработал Вимкидов 29.04
Н.контр.
Проверил
A,B,C
N
PE
ВВГнг 3х2,5
ВВГнг 5х2,5
ВВГнг 5х4
С16А
С25А
С32А
Розетки
Резерв
Щлюз - вентиляционная камера 2
Щлюз - вентиляционная камера 2
Щлюз отделения
Наименование
Расчетный ток, А
Мощность, кВт
Нагрузка/фаза
Обозначение на плане
Марка, сечение, длина проводника отходящей линии
Автоматический выключатель отходящей линии: Тип, номинальный ток, А
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Данные питающей сети


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Заместитель начальника ТБТИ Юго-Восточное Рябова Лариса Владимировна

Бюро технической инвентаризации Юго-Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ Е.А.Егорова

"21" сентября 2006 г.

Государственное унитарное предприятие города Москвы Территориальный орган Московской городской инвентаризации 1027739606322 Юго-Восточное ТБТИ №2 М.П.

Исполнитель Борисова В.А. 2006.3.002521

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы ТБТИ "Юго-Восточное" Козлова Маргарита Юрьевна

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Магазин (назначение здания) на (вместимость) 7

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

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

I. Общие сведения

Владелец ООО "ВЭНДИ Ком" S = 990,6 м2

Год постройки 1988 переоборудовано / надстроено в г. Год последнего кап. ремонта 2003 г. Число этажей 1

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

Материал крыши рубероид площадь крыши 1207 кв. м

Фасад окрашен в западных условиях площадь фасадов кв. м

Число лестниц шт.; их уборочная площадь кв. м

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

Объем 5322 куб. м

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

из них:

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

жилой площади — кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума кв. м

Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ЛИНИЯ СГИБА

А. Распределение жилой площади

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 240 из 396

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

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. арен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом.												
	(гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая	484		485									
3	Производственная												
4	Складская	133		92									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	74		74									
Итого:		991		651									

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____

площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

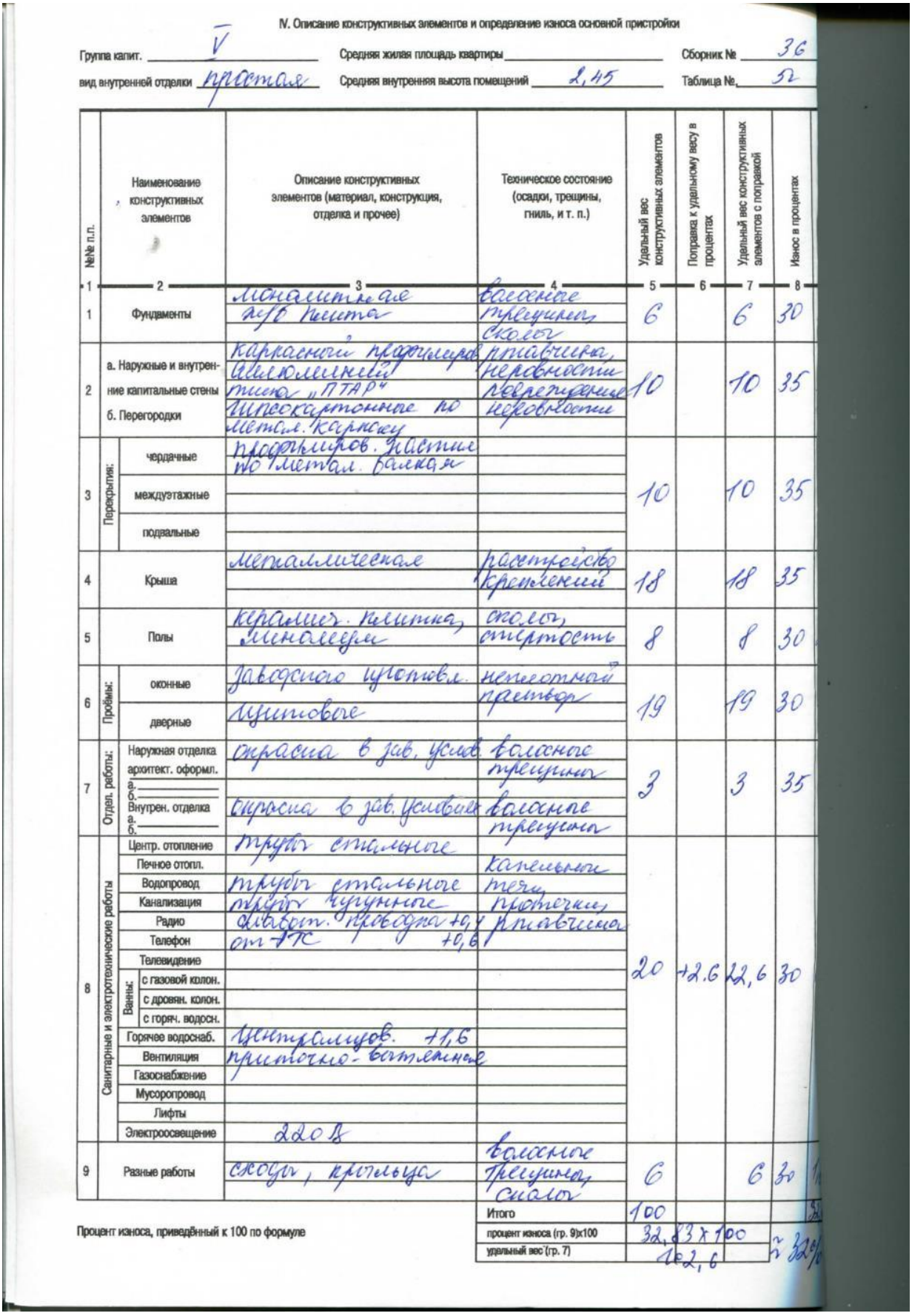
Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Центральное: От АГВ	Центральное: От ТЭЦ	От собственной котельной: На твёрд. топливе	От собственной котельной: На газе	От групп. или квартир. котельной: На твёрд. топливе	От групп. или квартир. котельной: На газе	Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение:	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	да		да				да											да							да	II

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт.	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, (м)	Объём, (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
А	магазин	1		1097,3	4,85	5322
	площадка			39,6		
	площадка			2,9		
					V=	5322

Площадь застройки: 1144,3
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 242 из 396



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. V | Средняя жилая площадь квартиры | Сборник № 36

вид внутренней отделки простая | Средняя внутренняя высота помещений 2,45 | Таблица №. 52

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах
1	2		3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты		монолитные ж/б плиты	высокое трещины, сколы	6		6	30
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки		каркасной профилир. алюминий. тип. «ПТАР» гипсокартонные по метал. каркасу	ржавчина, неровности повреждение неровности	10		10	35
3	Перекрытия:	чердачные	профилир. настил по метал. балкам		10		10	35
		междуэтажные						
		подвальные						
4	Крыша		металлическая	растрескивание, крепление	18		18	35
5	Полы		керамич. плитка, линолеум	сколы, стертость	8		8	30
6	Проёмы:	оконные	деревянные цельные	неплотная притвор	19		19	30
		дверные	щитовые					
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл. а. б.	окраска в раб. усл.	высокое трещины	3		3	35
		Внутрен. отделка а. б.	окраска в раб. условиях	высокие трещины				
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	труба стальные		20	+2.6	22,6	30
		Печное отопл.		капельная				
		Водопровод	трубы стальные	течи				
		Канализация	трубы чугунные	протечки				
		Радио	диаметр. провода +0,4	ржавчина				
		Телефон	от ТС +0,6					
		Телевидение						
		Ванны: с газовой колон.						
		с дровян. колон.						
		с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.	центральное. +1,6					
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Лифты						
		Электроосвещение	220 В					
9	Разные работы		скоды, крыльца	высокое трещины, сколы	6		6	30
				Итого	100			
				процент износа (гр. 9)х100	32,83 х 100			
				удельный вес (гр. 7)	102,6			≈ 32%

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

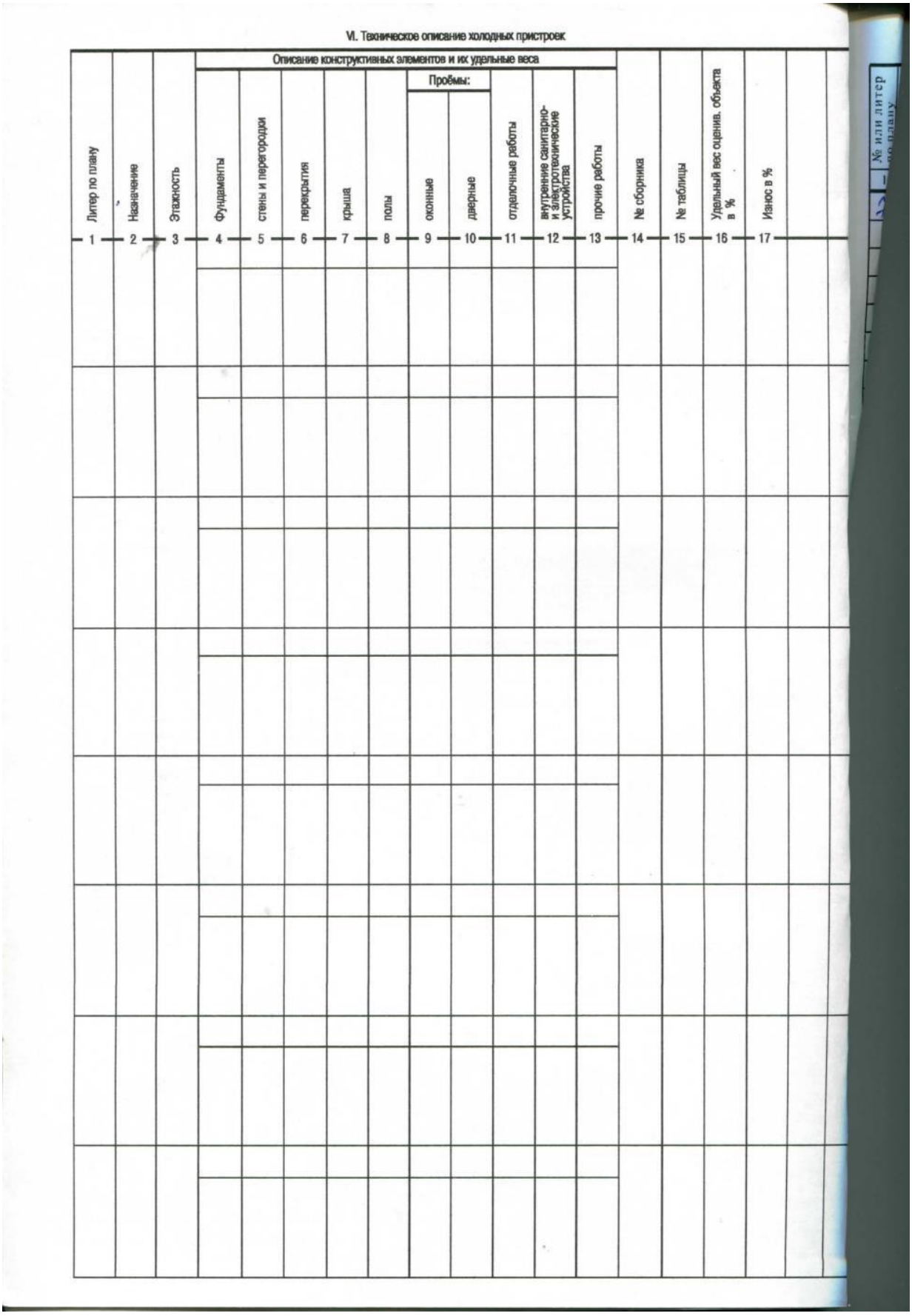
V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица №_____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
1	Фундаменты								2,8
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки								3,5
3	Перекрытия: чердачные								3,5
	междуэтажные								
	подвальные								
4	Крыша								5,3
5	Полы								2,4
6	Проёмы: оконные								5,7
	дверные								
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл.								1,05
	б. Внутрен. отделка								
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление								5,78
	Печное отопл.								
	Водопровод								
	Канализация								
	Радио								
	Телефон								
	Телевидение								
	Ванны: с газовой колон.								
	с дровян. колон.								
	с горяч. водосн.								
	Горячее водоснаб.								
	Вентиляция								
	Газоснабжение								
	Мусоропровод								
	Лифты								
	Электроосвещение								
9	Разные работы								1,8
			Итого	100					32,83
			процент износа (гр. 9)х100						%
			удельный вес (гр. 7)						

Процент износа, приведённый к 100 по формуле



VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проёмы: оконные	Проёмы: дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

№ или литер по плану

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	удельн.вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	магазин	36	52	28,7	1,03							1,03	29,41	5000	122 050		
										0,98			23,92	322	7702		
	в ценах	1991 г.					129752	× 1,01	× 1,24	× 1,56					253502	32	172381

по состоянию на 09.10.05 Всего 253502 32 172381

Работу выполнил чертежник (должность) (подпись) «15» 08 2011 г.

Проверил бригадир (подпись) «16» 08 2011 г.

Начальник Бюро (подпись) «16» 08 2011 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

«___» ____ 20__ г.	«___» ____ 20__ г.	«___» ____ 20__ г.	«___» ____ 20__ г.

Руководитель группы ЗАО "Юго-Восточное" Заяшникова Елена Викторовна

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте: всего	в том числе: ремонт	в том числе: смена	цена за единицу: ремонт	цена за единицу: смена	сумма в руб.	Выполнено: 20___ г.	20___ г.	20___ г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты													
2	Стены		куб. м											
3	Стены		кв. м											
4	Перегородка дерев.		кв. м											
5	Перегородка несгораем.		кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м											
7		междуэтажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10	Крыша	стропила	кв. м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		водосточные трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв. м											
16		паркетные	кв. м											
17		линолеум или синт.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19		прочие	кв. м											

1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		двери наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление: трубы центр. отоп.	п/м											
25		отопление: радиаторы	секц.											
26		отопление: панельное или калориферное	кв. м											
27		отопление: печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28		водопровод: АГВ колонки	шт.											
29		водопровод: умывальники	шт.											
30		водопровод: раковины	шт.											
31		водопровод: водопров. трубы	п/м											
32		канализ.: унитазы	шт.											
33		канализ.: смывные бачки	шт.											
34		канализ.: канализац. трубы	п/м											
35		трубы горяч. водосн.	п/м											
36		ванны	шт.											
37		души	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39		трубы газовые	п/м											
40		плиты: газовые 2-х конф.	шт.											
41		плиты: газовые 4-х конф.	шт.											
42		плиты: электрические	шт.											
43		телевидение	общая антенна											
44		лифты	шт.											
45		световая электропр.	п/м											
46		силовая электропр.	п/м											
47		вводные устройства	шт.											
48		электрощитов	шт.											
49		вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50		мусоропр. стволы	п/м											
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52		эркеры	шт.											
53		лестницы: ступени	шт.											
54		лестницы: площадки	кв. м											
55		лестницы: ограждения	п/м											
56		мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« ___ » _____ 20 ____ г. **Работу выполнил** _____
(должность, Ф.И.О., подпись)

МОСЭНЕРГОСБЫТ
117312, Москва, ул. Вавилова, 9
Тел.: 8-800-555-0-555
info@mosenergosbyt.ru www.mosenergosbyt.ru

N80 от 03.04.09

Технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии

С дополнениями и изменениями

Технические условия на организацию расчетного учёта электрической энергии выданы для установки средств учета по объекту: ООО "ВЭНИИ Ком" по адресу: Волочаевский б-р. кв. 95 корп. 1.

Для организации учёта электрической энергии в соответствии с требованиями ПУЭ, ПУЭЭ и РД 34.09.101-94 необходимо выполнить следующее:

1. **Требования к проектированию.**

1.1. Учёт электрической энергии установить на границе балансовой принадлежности электросети потребителя и энергоснабжающей организации.

1.2. Для учета электрической энергии использовать электронные счетчики электрической энергии. Счетчик должен иметь сертификат на утверждение типа средств измерения и внесен в Госреестр. ОАО «Мосэнергосбыт» рекомендует к установке: Меркурий 230АМ-02 или аналогичного типа.

1.3. Выбрать измерительные трансформаторы тока в соответствии с требованиями гл. 1.5 ПУЭ и разрешённой к присоединению нагрузкой; испытательная коробка обязательна.

1.4. Измерительные приборы не подключать к ТТ совместно с электросчетчиками.

1.5. Представить проектную документацию на рассмотрение и согласование в ОАО "Мосэнергосбыт" по принадлежности.

1.6. В проекте предусмотреть раздел по организации расчётного учёта электрической энергии, в котором должны быть отражены вопросы: расчёт потерь напряжения в цепях напряжения (при их наличии), расчёт выбора измерительных трансформаторов тока, расчёты сечений проводников вторичных измерительных цепей в соответствии с требованиями ПУЭ, монтажные схемы включения электросчётчиков; *спецификация, содержащая параметры* устанавливаемых средств учёта.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 248 из 396

1.7. Проектная документация должна соответствовать требованиям действующих нормативных документов (ЕСКД, ГОСТы).

2. Требования к монтажу

2.1. В соответствии с п. 3.5 ПУЭЭ средства учёта должны быть защищены от несанкционированного доступа для исключения возможности искажения результатов измерений.

2.2. Цепи учёта электрической энергии должны быть защищены от механических повреждений, промаркированы, проложены единым жгутом и не иметь разрывов. В жгуте проложить два дополнительных резервных проводника.

2.3. Все работы выполняются за счёт средств потребителя с привлечением специализированных подрядных организаций, имеющих право на производство работ в цепях учёта.

3. Сдача в эксплуатацию

3.1. Для приёмки средств учёта электрической энергии в эксплуатацию представить следующие документы: акт приёмо-сдаточных испытаний, паспорта на средства учёта (электросчётчики, ТТ и ТН), технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии, проект электроснабжения объекта, паспорт-протокол измерительного комплекса.

4. В соответствии с информационным письмом Ростехнадзора от 15 июля 2002 года №8/2002 «О проведении ревизии и маркировании средств учёта электрической энергии» выполнить ревизию существующих и вновь смонтированных средств учёта электроэнергии.

5. Срок действия ТУ – один год.

НАЧАЛЬНИК ЮВГО
ОАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"
БАЛА И.В.

Начальник отделения
(Директор НСК) _____/_____/

Исполнитель
телефон

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые ф.25
Последнее обследование 19.10.2005
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	зал торговый	271,4	271,4		торгов.			245
	2	тамбур	6,7		6,7	торгов.			
	3	прочее	9,9	9,9		прочая			
	4	кладовая	18,9	18,9		складс.			
	5	тамбур	2,4		2,4	торгов.			
	6	кабинет	7,5	7,5		торгов.			
	7	кухня	8,4		8,4	торгов.			
	8	кабинет	5,1	5,1		торгов.			
	9	электрощитовая	5,4	5,4		прочая			
	10	тамбур	3,3		3,3	торгов.			
	11	бельевая	6,5		6,5	торгов.			
	12	раздевалка	17,4		17,4	торгов.			
	13	венткамера	58,9	58,9		прочая			
	14	кладовая	21,8	21,8		складс.			
	15	пом.мат.ценност	4,8	4,8		торгов.			
	16	весовая	5,1	5,1		торгов.			
	17	кладовая	13,3	13,3		торгов.			
	17а	коридор	7,7		7,7	торгов.			
	18	тамбур	1,8		1,8	торгов.			
	19	дебаркадер	68,8	68,8		торгов.			
	20	коридор	12,7		12,7	торгов.			
	21	прочее	11,1		11,1	торгов.			
	22	склад	48,3	48,3		складс.			
	23	моечная	6,3		6,3	торгов.			
	24	холодильник	5,0		5,0	торгов.			
	25	расфасовочная	25,3	25,3		торгов.			
	26	кладовая	36,8	36,8		торгов.			
	27	пом.подсобное	5,2		5,2	торгов.			
	28	бар	33,4	33,4		торгов.			
	29	гардеробная	10,4		10,4	торгов.			
	30	цех	8,3	8,3		торгов.			
	31	моечная	7,6		7,6	торгов.			
	32	санузел	1,5		1,5	торгов.			
	33	санузел	1,5		1,5	торгов.			
	34	ванная	2,9		2,9	торгов.			
	35	уборная	1,0		1,0	складс.			
	36	холодильник	25,7		25,7	складс.			
	37	холодильник	13,7		13,7	складс.			
	38	холодильник	34,1		34,1	торгов.			
	39	коридор	69,0		69,0	торгов.			
	40	коридор	77,4		77,4	торгов.			
	41	склад	3,1	3,1		складс.			
	42	кабинет	5,2	5,2		торгов.			

01 40 08 0206658

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

Итого по помещению	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Итого по этажу 1	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Итого по зданию	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

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

Экспликация на 2 страницах 25.02.2009 г.

Исполнитель _____ Августиняк Е.П.

93 40 000208

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Кухтенкова М.А.

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"

Форма №18А

ОТДЕЛ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРИСОЕДИНЕНИЙ

113035 Москва, ул. Садовническая, 36
Прием заявок: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00
Справочные тел.: канцелярия 957-3169, группа приема 957-2395

Генеральному директору
ООО"ВЭНДИ Ком"
М.И. Науменко.

№ МГЭсК/17/ 7 р/ 11160 от 06 АВГ 2007

Ваш № от

Копия: 7 району
Управление Ростехнадзора по г. Москве
ОАО "МОЭсК"
ОАО "Мосэнерго"
ДепТЭХ г.Москвы

РАЗРЕШЕНИЕ

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"
(далее "Компания")

Настоящим разрешается переоформление мощности установленной **кВт:** 130

единовременной **кВА:** 100

для электроснабжения магазина ООО "ВЭНДИ Ком"

по адресу: Волжский бульв. кв.95 корп.7

на напряжение 380/220В от вводного устройства № 99337
10 кВ от ТП (РТП) № 17138
10 кВ от РП, СП № 17138
10 кВ от ЦП № ПС 431

Ранее выданое разрешение КС-418-17-7р\18078 от 2003 г аннулируются.

Эксплуатация действующих электроустановок и оформление Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности возможно только после оформления акта технического освидетельствования, выполненного специализированной лицензированной организацией.

Организовать расчетный учет электроэнергии и мощности на границе балансовой принадлежности с передачей результатов измерений в центр обработки данных «Компании». Требования к системе учёта получить в ОАО «Энергобаланс-Столица» т.660-18-04; 8 (903) 117-67-40. Место расположения приборов учета, проект их установки и включения в АИИС КУЭ «Компании» согласовать с ОАО «Энергобаланс-Столица» и дирекцией по транспорту электроэнергии т. 988-77-07 (77-03).
Потребителю при проектировании и строительстве энергопринимающих устройств обеспечить за счет средств и силами "Компании" установку на вводе в электроустановки потребителя устройств режимной автоматики (ограничителей мощности).

Для потребителей (за исключением коммунально-бытовых нагрузок) с суммарной присоединенной мощностью 50 кВт и выше, в точках балансового раздела обеспечить коэффициент мощности (tg φ) не более 0,4, путем установки собственных устройств компенсации реактивной мощности.

При наличии токоприемников относящихся к I категории надежности электроснабжения предусмотреть технические и организационные мероприятия по обеспечению резервным источником питания.

Подключение новых и дополнительных мощностей (в т.ч. и при изменении собственника или арендатора помещения или здания) к энергообъектам, а также работы по их реконструкции производить только при наличии письменного, согласия собственника энергообъекта и организации эксплуатирующей энергообъект. При подключении мощностей в счет ранее выделенной мощности энергообъекту (ВРЩ 0,4 кВ, КЛ 1-10 кВ, ТП, РП, РТП) собственнику (арендатору) энергообъекта исключить неиспользуемые мощности, исключить случаи превышения ранее согласованной к присоединению (распределению) мощности и ухудшения качества напряжения во внутренней сети.

Вопрос ликвидации объектов энергоснабжения решить с их собственником на этапе проектирования.

В соответствии со статьей 87 п.3 и ст. 89, главы XVI «Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. вводится особый режим по совместному использованию участка земли для эксплуатации энергообъекта ».

Нейтраль трансформаторов, установленных в РТП, ТП на напряжение 6,3 (10)/0,4 кВ заземлена наглухо.

Получить технические условия на присоединение Ваших мощностей у владельца внутренних сетей здания или объекта, если присоединение мощности осуществляется от их сетей, в т.ч. от РУ 0,4 - 10 кВ. Подключение мощностей других юридических и физических лиц, субабонентов к сетям потребителя электроэнергии осуществлять по разрешению ОАО «Московская городская электросетевая компания».

Проектные строительные и пусконаладочные работы выполняются потребителем за свой счет, из своих материалов и оборудования, специализированными организациями, имеющими действующие лицензии.

Уровень напряжения в точке присоединения на шинах в ТП, РП(РТП), СП ОАО «Московская городская электросетевая компания» в нормальном режиме поддерживается в соответствии с ГОСТ 13109-97 равным номинальному ±5%. Вопрос обеспечения качества напряжения отразить в проекте.

Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие соблюдение требований ГОСТ 13109-97, при наличии у потребителя токоприемников, являющихся потенциальным источником гармонических искажений или не симметрии напряжения.

Предусмотреть установку агрегатов бесперебойного питания для электроснабжения отдельных токоприемников, в работе которых возникает сбой при технологических посадках и кратковременных перерывах напряжения в сети внешнего электроснабжения. Установку автономных источников питания для повышения надежности системы электроснабжения выполнять по проекту.

Получить разрешение в Управлении по технологическому и экологическому контролю Ростехнадзора по г. Москве на использование электроэнергии на термические цели (в т. ч. на отопление, обогрев, приготовление горячей воды и пара, стационарные электроплиты и т.п.).

Выполненный проект электроснабжения согласовать с Дирекцией по транспорту электроэнергии, Управлением Ростехнадзора по г. Москве, собственником и владельцем внутренней электросети здания (объекта), если подключение осуществляется от сети последнего.

Нагрузку равномерно распределить по фазам и секциям ВРЩ (ГРЩ) 0,4 кВ, КЛ 1 - 10 кВ и трансформаторам; дополнительно согласовать с владельцем внутренней электросети.

Расчетный учет отразить в Перечне средств измерений.

Включение вышеуказанной мощности возможно после предъявления в Управление Ростехнадзора по г. Москве необходимой технической документации, осмотра электроустановки инспекторами Управления Ростехнадзора по г. Москве, выдачи «Акта допуска электроустановки в эксплуатацию», проверки учета электроэнергии ОАО «Энергобаланс-Столица», составления «Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности» и «Перечня средств измерений», оформления договора энергоснабжения с энергосбытовой компанией, имеющей право распоряжаться электроэнергией, или договора на передачу электроэнергии с «Компанией» и договора "купли-продажи" электроэнергии с данной энергосбытовой компанией и решения вопроса эксплуатации энергообъекта.

В проекте отразить вопрос снижения потерь электрической энергии. Нагрузку равномерно распределить по КЛ, трансформаторам и секциям 10 кВ. Проект с разделом «Энергосбережение» представить на согласование в Управление Ростехнадзора по г. Москве.

Начальник ОТП **А.Г. Щербаков**

Астахова З.И. т.957-28-83

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 254 из 396

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[153].

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[154].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[155].

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[156].

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

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

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

[155] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[156] 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[157].

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[158], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[159]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[160].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[161].

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[162].

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[163].

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[164].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[165] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[166]

[157] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[158] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[159] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[160] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[161] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[162] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[163] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[164] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[165] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[166] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 256 из 396

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[167].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[168].

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[169].

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[170].

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[171].

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[172].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[173].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[174]

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),

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

[168] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

[170] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[171] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[172] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[173] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[174] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), приказ МЭР от 13.21

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 257 из 396

- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин **"вынужденная продажа"** часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 258 из 396

невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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";
- 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)[175].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[176].

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[177].

Основные средства[178] 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[179].

[175] IFRS 1, п. 3.

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

[177] IAS 38, п. 8.

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 261 из 396

Балансовая стоимость[180] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[181] — 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[182].

Инвестиционное имущество[183] – 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[184].

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[185].

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[186].

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[187].

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

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

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

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

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

[185] IAS 1, п. 7.

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 262 из 396

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[188]

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.[189]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[190]

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[191].

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.

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

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

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

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

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[192].

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 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[193].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[194].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[195]:

- 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[196]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;

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

[193] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[194] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[195] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[196] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом 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[197]:

- 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;

[197] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

- 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[198]:

- 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;
- 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[199].

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[200].

[198] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

[199] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[200] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 266 из 396

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[201].

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 анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[202] 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"[203].

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

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

[202] Фонд МСФО.

[203] Фонд МСФО.

операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[204].

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[205].

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[206].

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[207].

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[208].

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[209].

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

[204] IFRS 13, п. 2.

[205] IFRS 13, п. 3.

[206] IFRS 13, п. 11.

[207] IFRS 13, п. 15.

[208] IFRS 13, п. 16.

[209] IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[210].

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).[211]

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[212].

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.

[210] IFRS 13, п. 32.

[211] IFRS 13, п. 38.

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[213]

- 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[214].

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[215].

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.

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 270 из 396

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[216].

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[217].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[218]:

- 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;

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 271 из 396

- 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.)[219]);

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

[219] 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 272 из 396

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[220]:

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[221].

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[222].

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[223].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[224]:

- 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[225].

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

[220] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[221] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[222] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[223] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[224] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[225] 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[226] 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;

[226] 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 ($К_4$)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

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:

$$С_о = С_а \times Ф_о / Ф_а,$$

где:

$С_о$ — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

$С_а$ — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

$Ф_о$ — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

$Ф_а$ — 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.[227]

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[228].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[229]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

[227] Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

[228] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

[229] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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[230].

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.

[230] 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 279 из 396

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"[231]. "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"[232].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[233].

[231] 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.

[232] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[233] 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 280 из 396

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[234]:

- 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									

[234] 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
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
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[235]:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

[235] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 – (1 – И_{физ.}) \times (1 – И_{функ.устар.}) \times (1 – И_{экон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

$И_{физ.}$ — физический износ;

$И_{функ.устар.}$ — функциональное устаревание;

$И_{экон.устар.}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[236]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа[237]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

$И_{физ.}$ – 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[238].

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

[236] 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

[237] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[238] 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)

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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[239].

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-

[239] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 285 из 396

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[240]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[241]:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

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[242].

[240] 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

[241] 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.

[242] 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 286 из 396

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[243]:

- 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[244].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[245]:

- 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[246]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[247]:

- 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[248]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[243] 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.

[244] 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.

[245] 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.

[246] 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.

[247] 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.

[248] 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 287 из 396

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[249].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[250]:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[251]:

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

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

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

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

[250] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

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

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[252]:

- 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[253].

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.

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 290 из 396

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[254].

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

[254] 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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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[255].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[256]:

- 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)[257].

Основные этапы доходного подхода[258]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или 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[259]:

- 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

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

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

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

[258] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[259] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 293 из 396

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[260]:

- 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[261].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[262]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[263].

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);

[260] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[261] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[262] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[263] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

- 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[264].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[265]:

- 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;

[264] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 295 из 396

- 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[266]:

- 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[267]. 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;

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 296 из 396

$Д_{пр}$ — 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[268]:

- 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[269].

Операционные расходы делятся[270]:

- 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;

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

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

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 297 из 396

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[271]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может

[271] 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 298 из 396

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 подпунктах1, 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[272]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

[272] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 300 из 396

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[273]. 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;

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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

- 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[274].

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"[275].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%

[274] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[275] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 302 из 396

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[276].

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[277] 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:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

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

[277] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв}},$$

где:

FV(З$_с$) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Д$_{кэ}$ — доля короткоживущих элементов;

Д$_{кв}$ — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$\mathbf{FV\ (З_с) = PV\ (З_с) \times К_{ув}},$$

где:

PV(З$_с$) — стоимость строительства аналогичного объекта;

К$_{ув}$ — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **К$_{ув}$** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

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[278], 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.

[278] "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".

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 304 из 396

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$К = O_n + Of$$

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:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений 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%)		

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не 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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 310 из 396

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[279]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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:

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

[279] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_nedvizhka.html

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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[280]:

- 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.

[280] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 131

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 312 из 396

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.

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.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 316 из 396

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;

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 318 из 396

- 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**[281] определения стоимости земли.

[281] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 319 из 396

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[282].

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.".[283].

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[284].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[285].

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[286].

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

[282] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[284] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[286] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

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[287]:

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

Прямое экспертное назначение весов

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

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

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

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

[287] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

Для этого разработаны специальные анкеты:

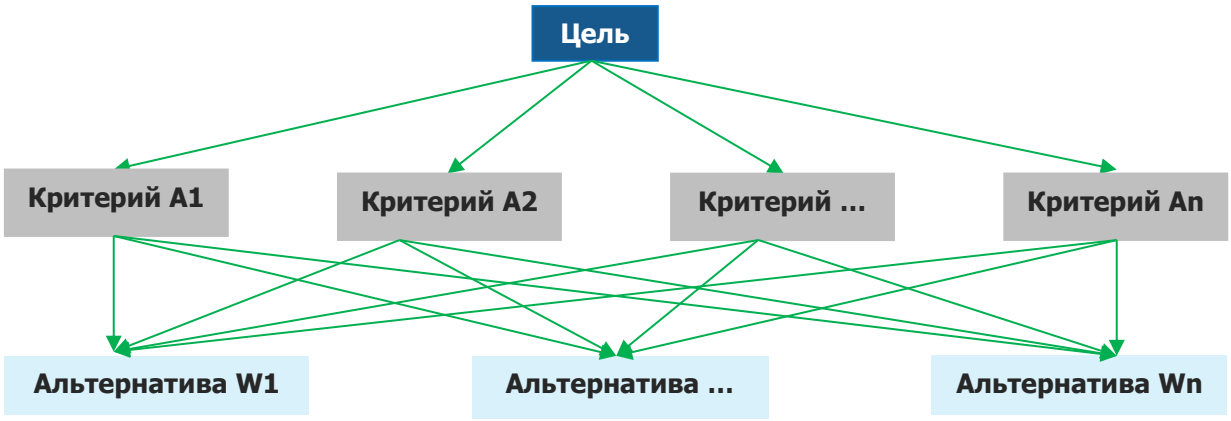
- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных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

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 322 из 396

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.

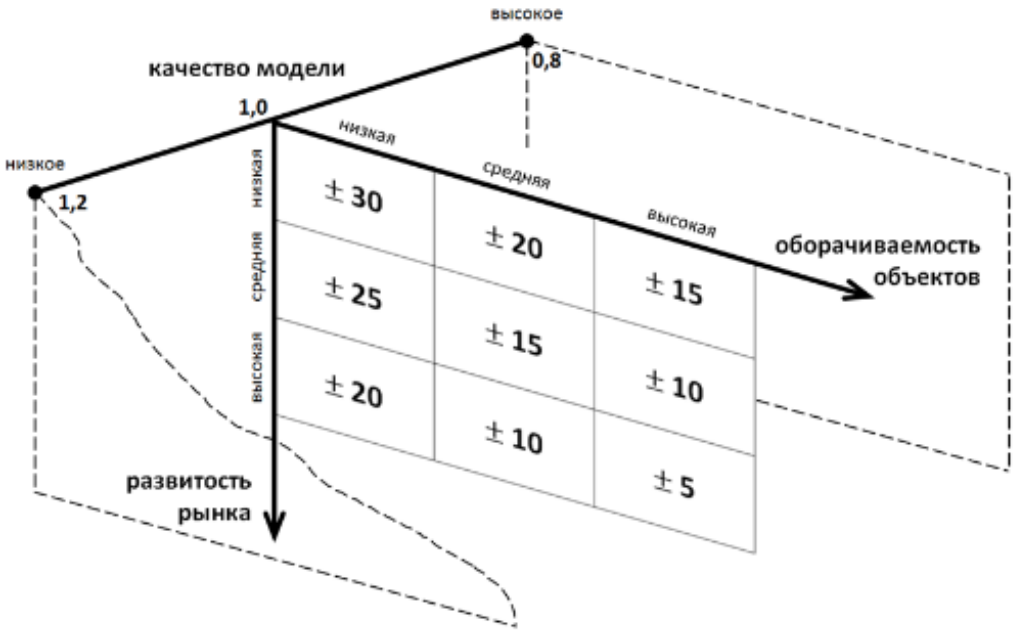
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"[288] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[289]



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.

[288] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[289] 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 моделей - 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 моделей - 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 моделей - 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), %;

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).

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

Исполнитель:

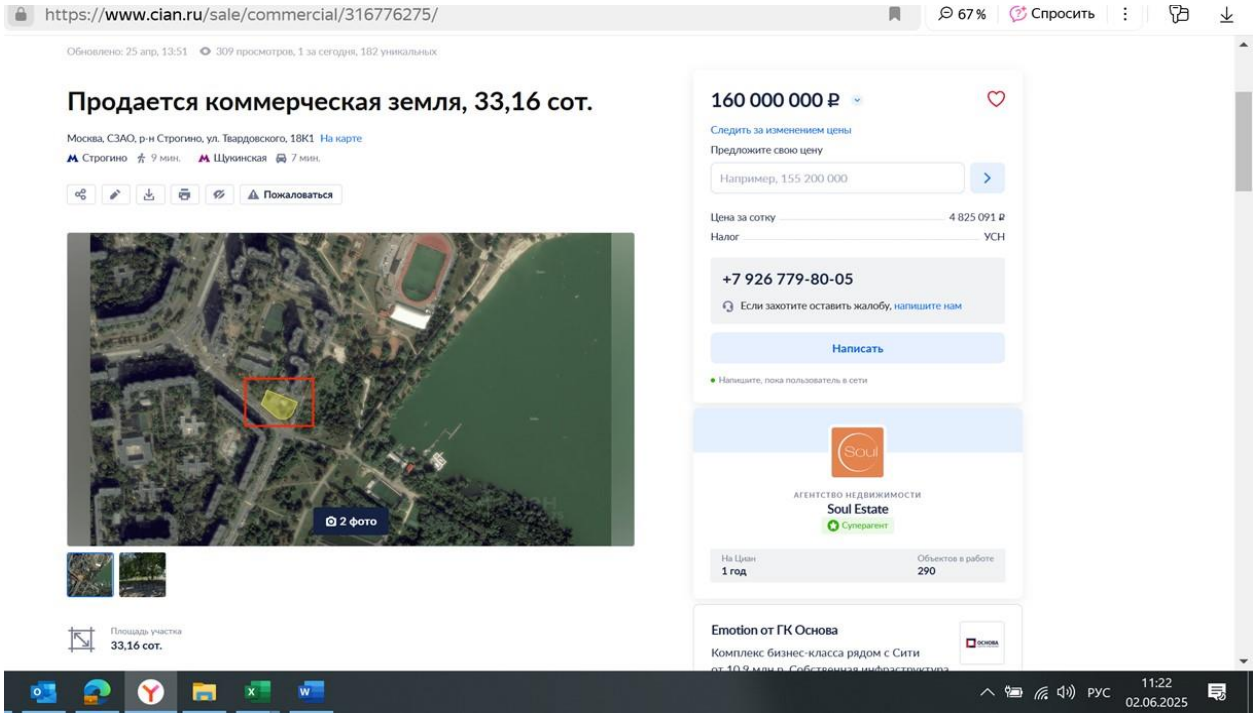
АО "НЭО Центр"

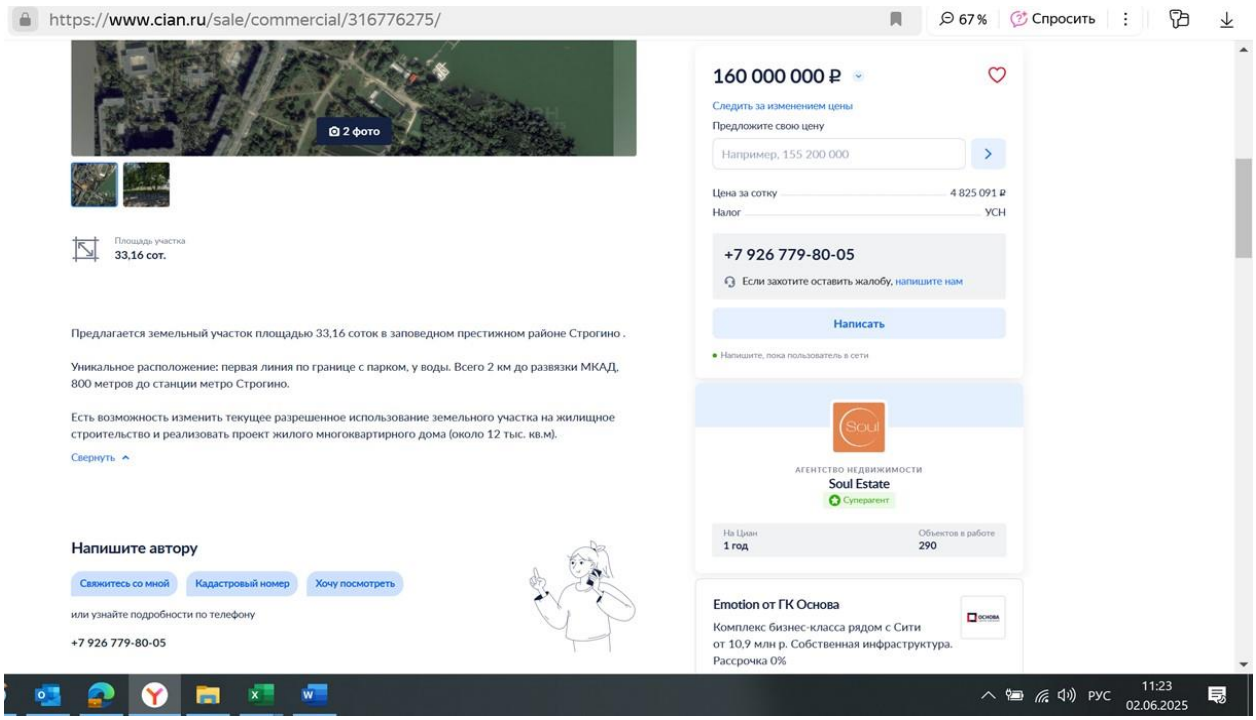
Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 328 из 396

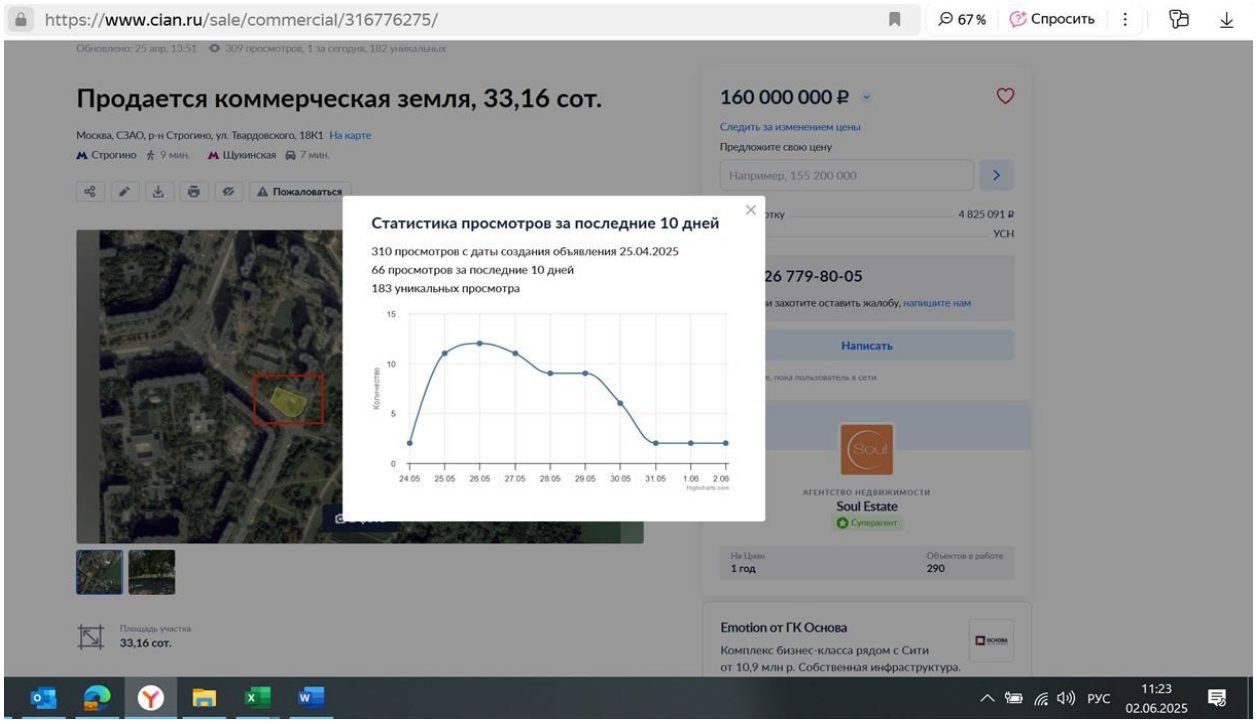
Информация об объектах-аналогах для расчета земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

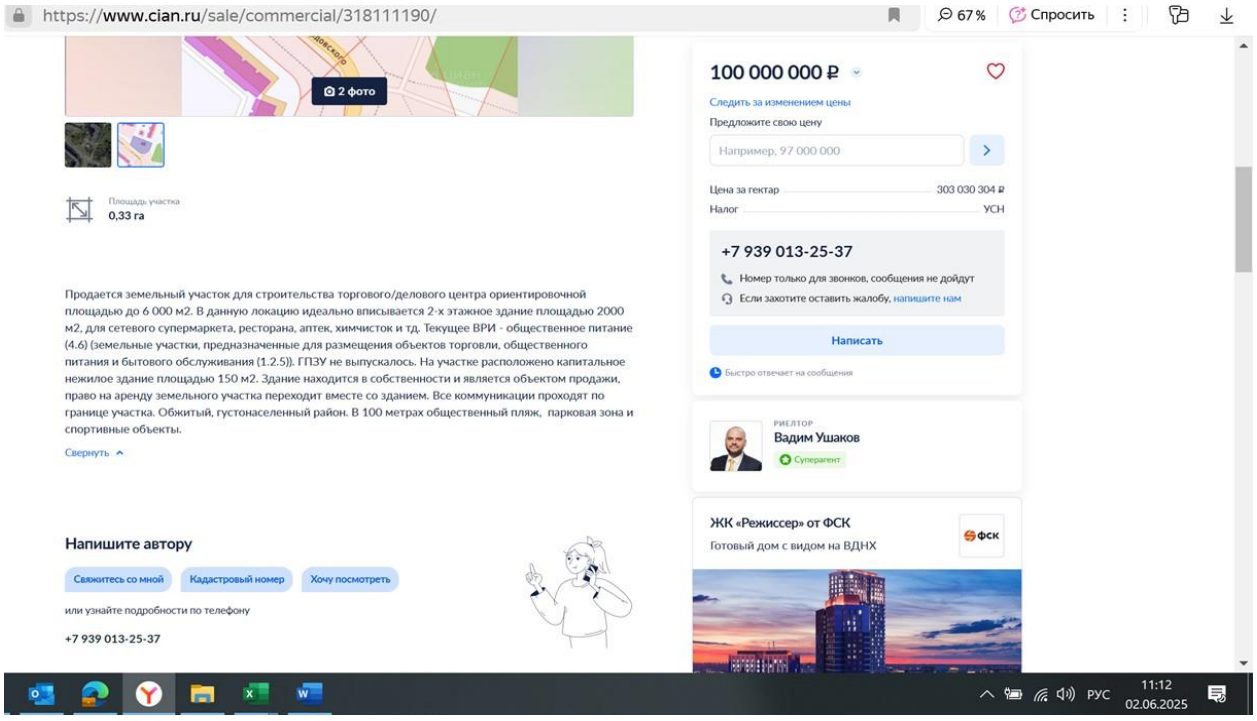
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/316776275/, т. +7 926 779-80-05

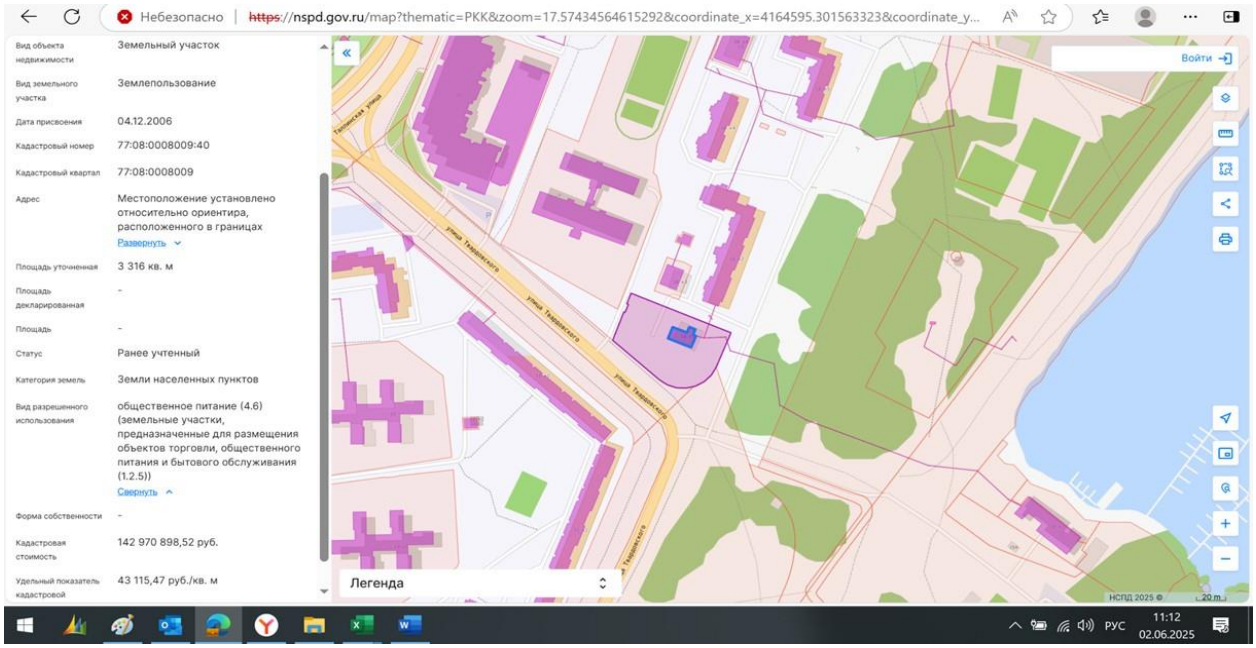






Дополнительная информация (https://www.cian.ru/sale/commercial/318111190/)





Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0008009:40
Дата присвоения кадастрового номера	04.12.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Твардовского, вл 18, корпус 1
Площадь, кв.м	3316
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))

Сведения о кадастровой стоимости

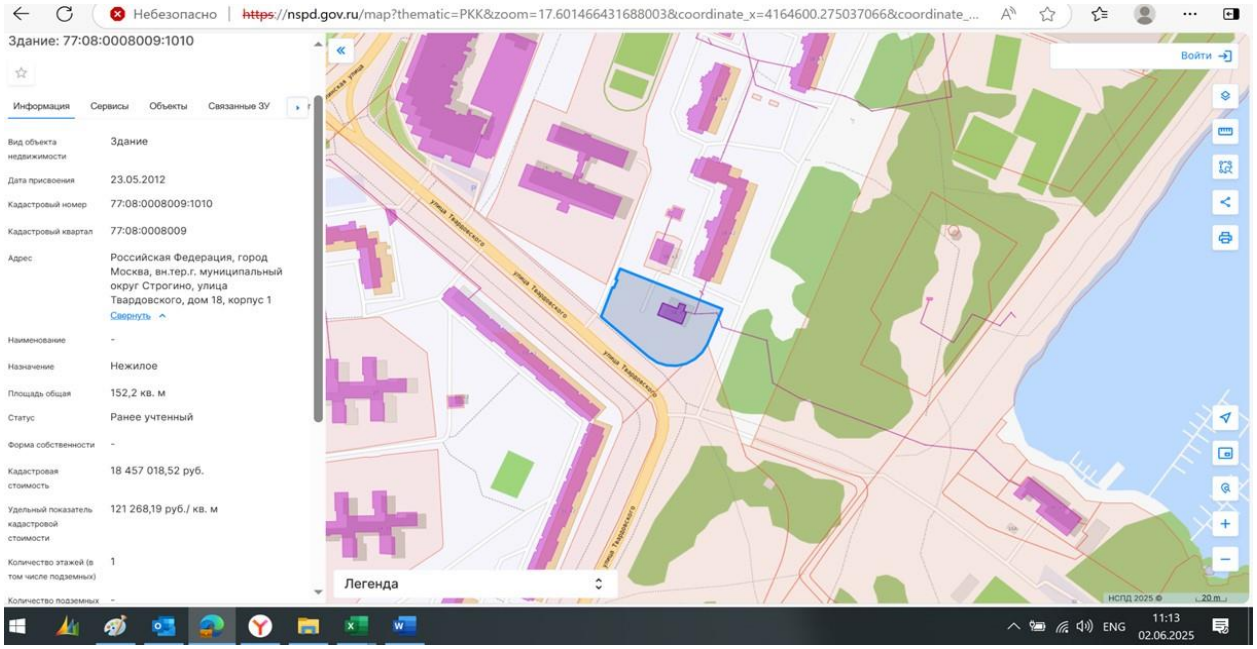
Кадастровая стоимость (руб)	142970898.52
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	11.12.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	М-08-506601

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-77/008-77/008/032/2016-1164/2 от 16.09.2016 № 77-77-14/080/2013-677 от 25.12.2013 № 77-77/008-77/008/032/2016-1164/1 от 16.09.2016



Здание

Дата обновления информации: 12.02.2025

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:0008009:1010
Дата присвоения кадастрового номера	23.05.2012

Характеристики объекта

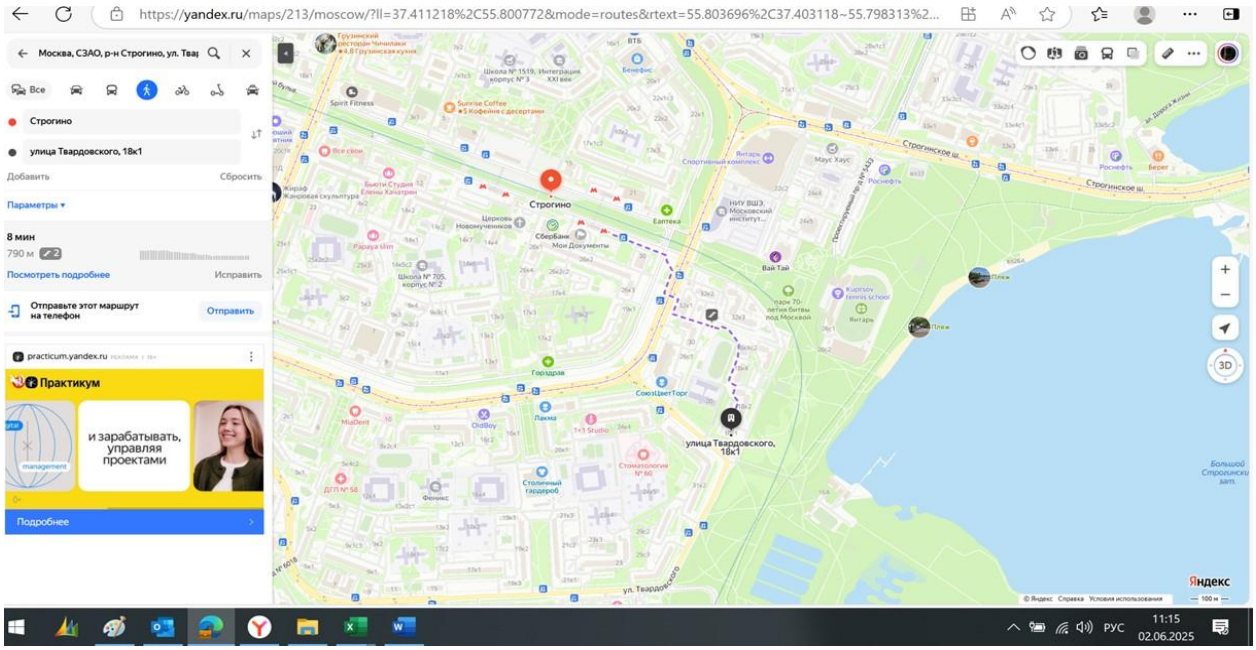
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Строгино, улица Твардовского, дом 18, корпус 1
Площадь, кв.м	152.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	1986
Год ввода в эксплуатацию	1986

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18457018.52
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

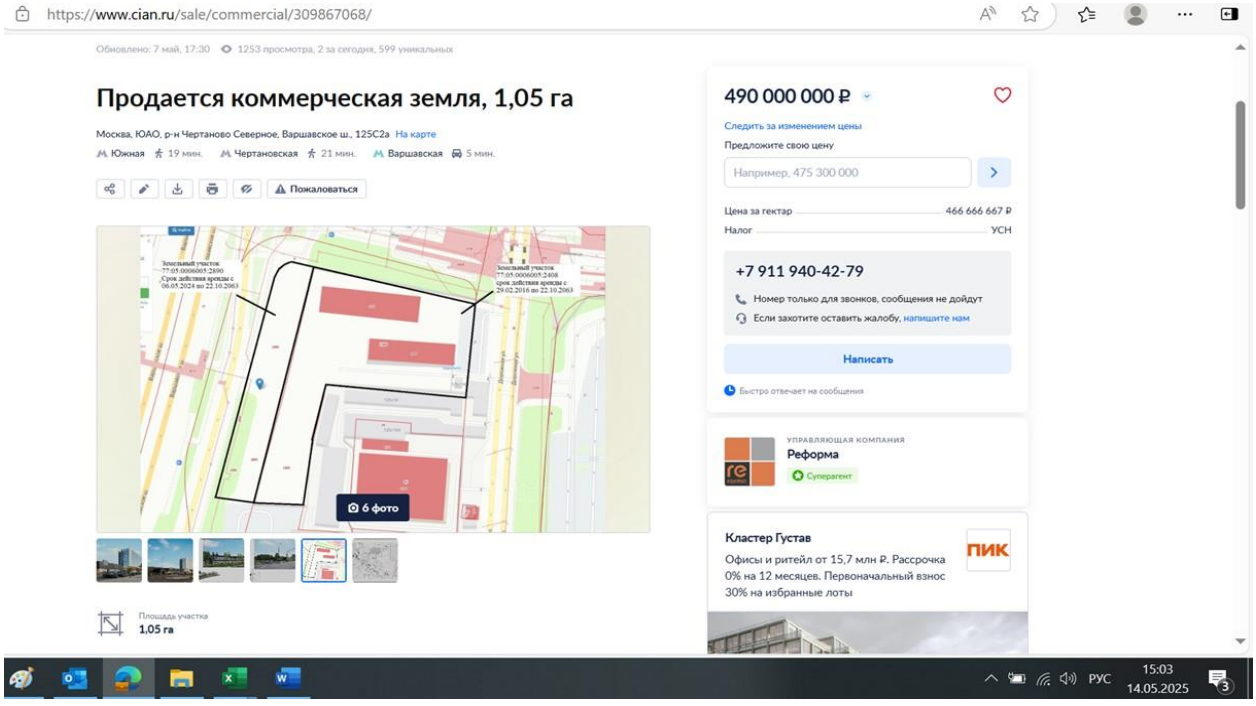
Ранее присвоенные номера

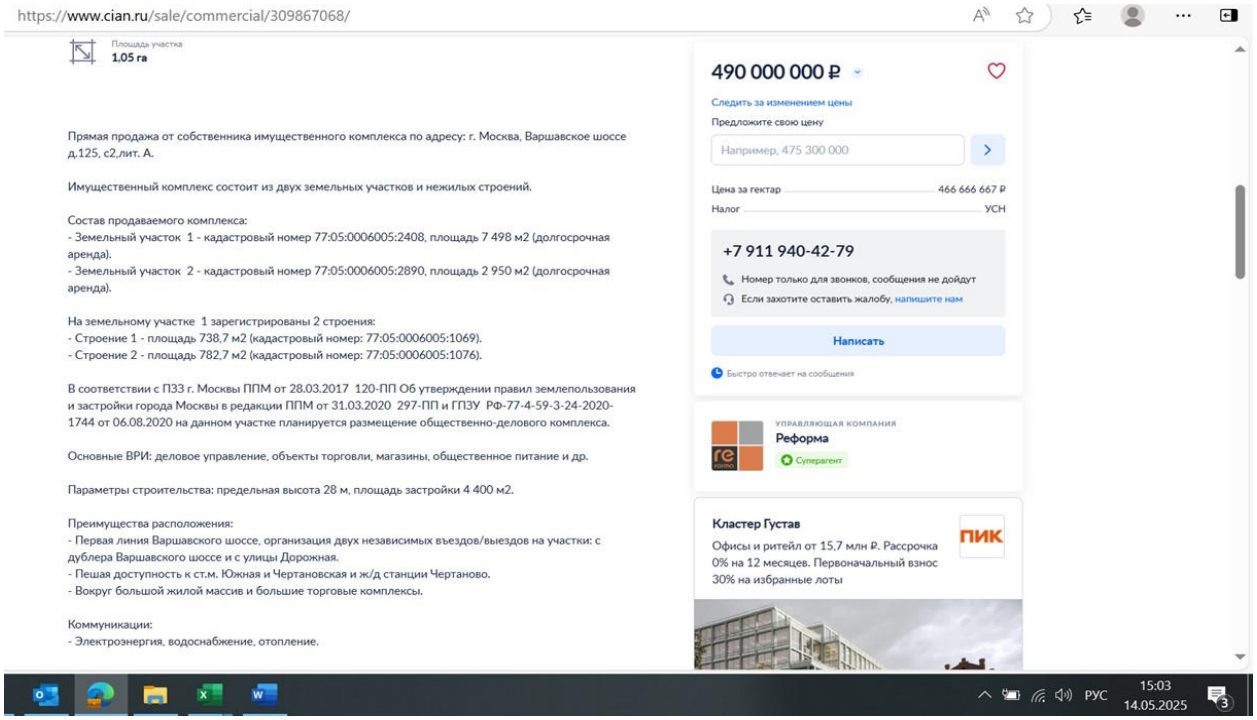
Условный номер	2104323
Условный номер	2104323

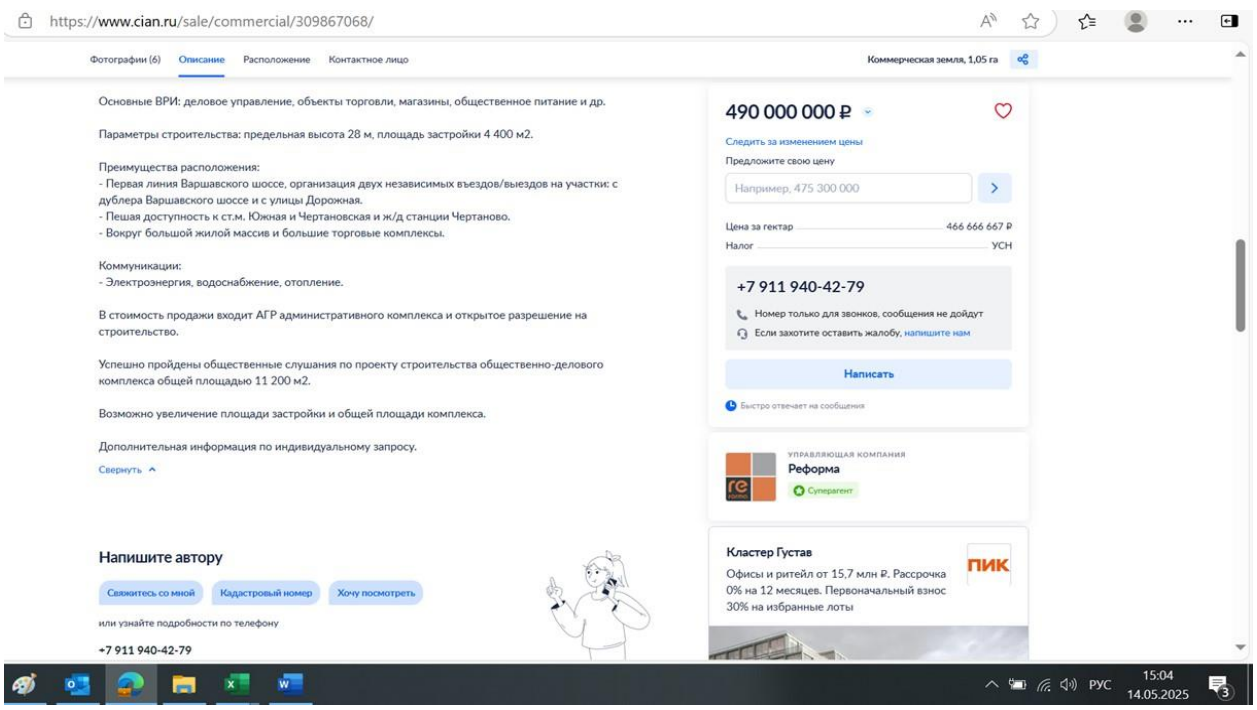


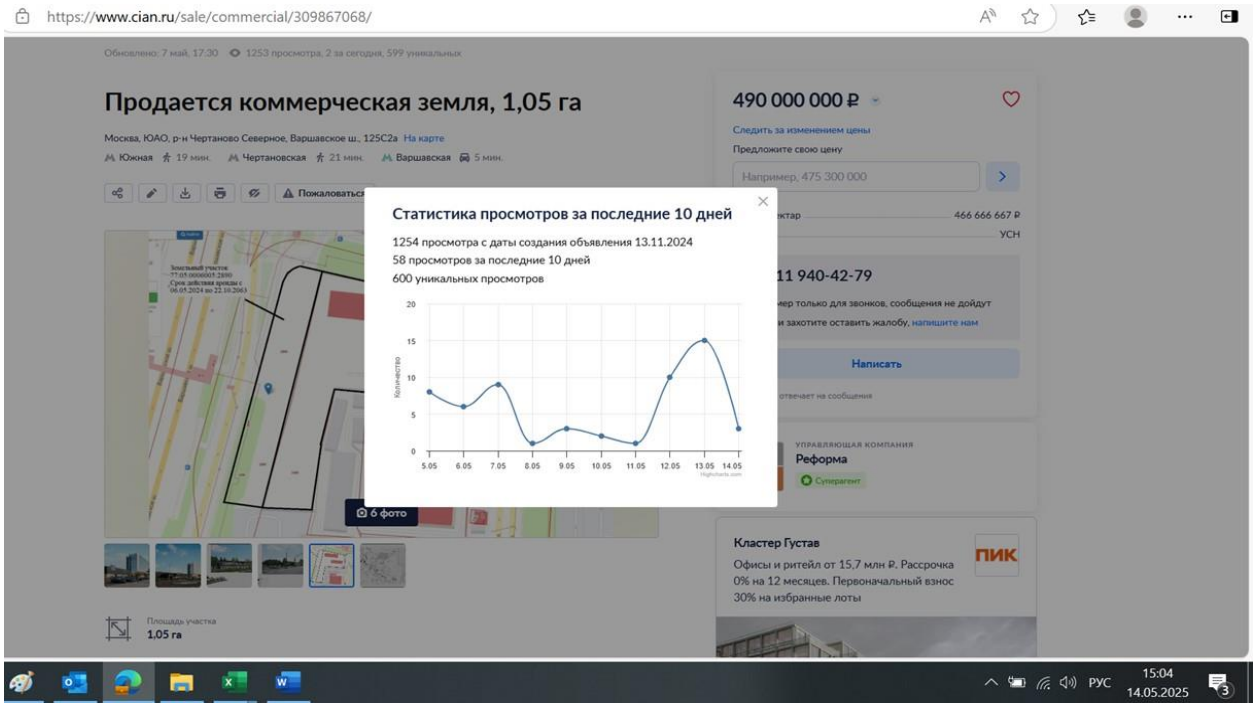
Аналог 2

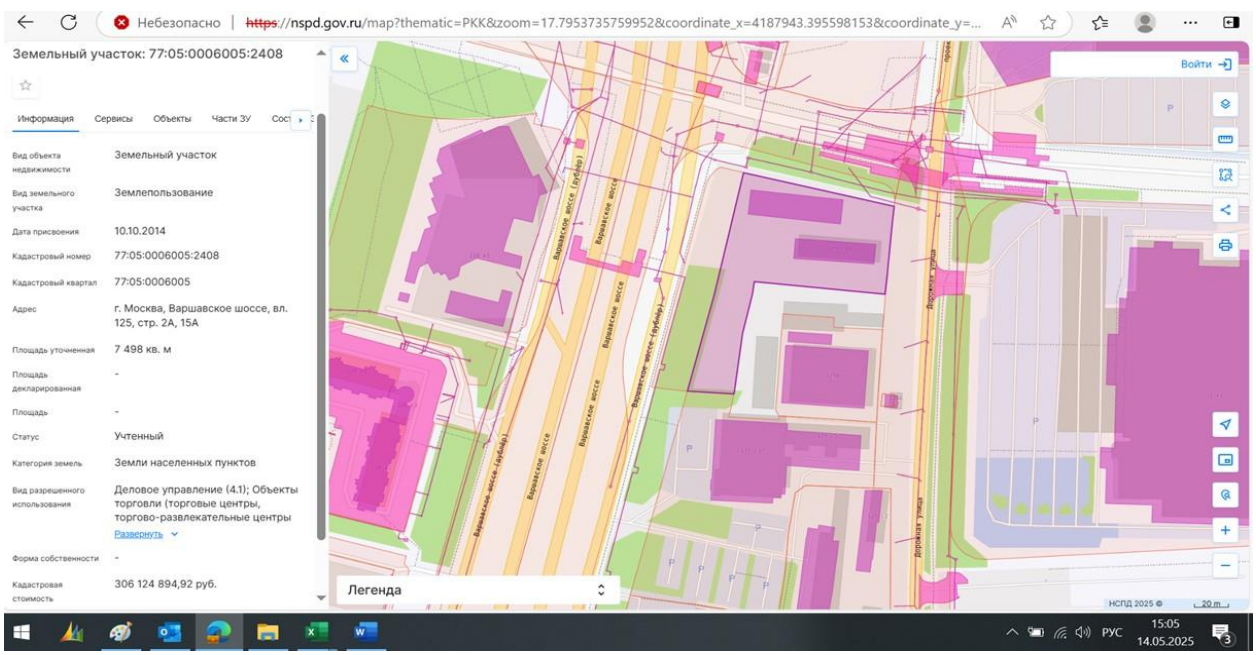
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/, т. +7 911 940-42-79

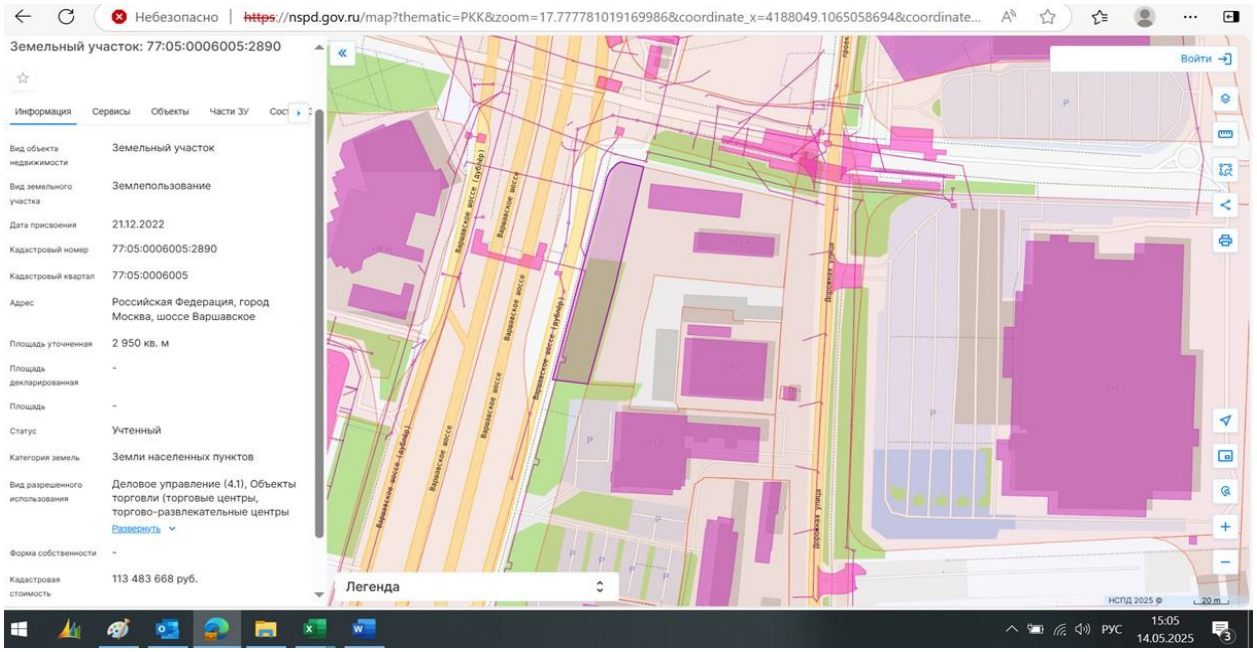



https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/
Площадь участка
1,05 га
Прямая продажа от собственника имущественного комплекса по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе д.125, с2,лит. А.
Имущественный комплекс состоит из двух земельных участков и нежилых строений.
Состав продаваемого комплекса:
- Земельный участок 1 - кадастровый номер 77:05:0006005:2408, площадь 7 498 м2 (долгосрочная аренда).
- Земельный участок 2 - кадастровый номер 77:05:0006005:2890, площадь 2 950 м2 (долгосрочная аренда).
На земельному участке 1 зарегистрированы 2 строения:
- Строение 1 - площадь 738,7 м2 (кадастровый номер: 77:05:0006005:1069).
- Строение 2 - площадь 782,7 м2 (кадастровый номер: 77:05:0006005:1076).
В соответствии с ПЗЗ г. Москвы ППМ от 28.03.2017 120-ПП Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы в редакции ППМ от 31.03.2020 297-ПП и ГПЗУ РФ-77-4-59-3-24-2020-1744 от 06.08.2020 на данном участке планируется размещение общественно-делового комплекса.
Основные ВРИ: деловое управление, объекты торговли, магазины, общественное питание и др.
Параметры строительства: предельная высота 28 м, площадь застройки 4 400 м2.
Преимущества расположения:
- Первая линия Варшавского шоссе, организация двух независимых въездов/выездов на участки: с дублера Варшавского шоссе и с улицы Дорожная.
- Пешая доступность к ст.м. Южная и Чертановская и ж/д станции Чертаново.
- Вокруг большой жилой массив и большие торговые комплексы.
Коммуникации:
- Электроэнергия, водоснабжение, отопление.
490 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 475 300 000
Цена за гектар 466 666 667 ₽
Налог УСН
+7 911 940-42-79
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Реформа
Суперагент
Кластер Густав
Офисы и ритейл от 15,7 млн ₽. Рассрочка 0% на 12 месяцев. Первоначальный взнос 30% на избранные лоты
ПИК
РУС
15:03
14.05.2025


https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/
Фотографии (6)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Коммерческая земля, 1,05 га
Основные ВРИ: деловое управление, объекты торговли, магазины, общественное питание и др.
Параметры строительства: предельная высота 28 м, площадь застройки 4 400 м2.
Преимущества расположения:
- Первая линия Варшавского шоссе, организация двух независимых въездов/выездов на участки: с дублера Варшавского шоссе и с улицы Дорожная.
- Пешая доступность к ст.м. Южная и Чертановская и ж/д станции Чертаново.
- Вокруг большой жилой массив и большие торговые комплексы.
Коммуникации:
- Электроэнергия, водоснабжение, отопление.
В стоимость продажи входит АГР административного комплекса и открытое разрешение на строительство.
Успешно пройдены общественные слушания по проекту строительства общественно-делового комплекса общей площадью 11 200 м2.
Возможно увеличение площади застройки и общей площади комплекса.
Дополнительная информация по индивидуальному запросу.
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
+7 911 940-42-79
490 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 475 300 000
Цена за гектар 466 666 667 ₽
Налог УСН
+7 911 940-42-79
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
Реформа
Суперагент
Кластер Густав
Офисы и ритейл от 15,7 млн ₽. Рассрочка 0% на 12 месяцев. Первоначальный взнос 30% на избранные лоты
ПИК
РУС
15:04
14.05.2025


https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/
Продается коммерческая земля, 1,05 га
490 000 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
1254 просмотра с даты создания объявления 13.11.2024
58 просмотров за последние 10 дней
600 уникальных просмотров
Написать
Кластер Густав
Площадь участка
1,05 га
РУС
15:04
14.05.2025


Небезопасно
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.7953735759952&coordinate_x=4187943.395598153&coordinate_y=...
Земельный участок: 77:05:0006005:2408
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
10.10.2014
Кадастровый номер
77:05:0006005:2408
Кадастровый квартал
77:05:0006005
Адрес
г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А
Площадь уточненная
7 498 кв. м
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры
Развернуть
Форма собственности
Кадастровая стоимость
306 124 894,92 руб.
Легенда
Войти
РУС
15:05
14.05.2025



Земельный участок

Дата обновления информации: 03.02.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:05:0006005:2890
Дата присвоения кадастрового номера	21.12.2022

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, шоссе Варшавское
Площадь, кв.м	2950
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Служебные гаражи (4.9)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	113483668.00
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	03.02.2025

Кадастровый номер	77:05:0006005:2890
Дата присвоения кадастрового номера	21.12.2022

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, шоссе Варшавское
Площадь, кв.м	2950
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Служебные гаражи (4.9)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	113483668.00
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	03.02.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77:05:0006005:2890-77/060/2024-1 от 06.05.2024 № 77:05:0006005:2890-77/060/2024-2 от 06.05.2024

Земельный участок

Дата обновления информации: 10.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:05:0006005:2408
Дата присвоения кадастрового номера	10.10.2014

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А
Площадь, кв.м	7498
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	306124894.92
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	10.12.2024

Дата присвоения кадастрового номера	10.10.2014

Характеристики объекта

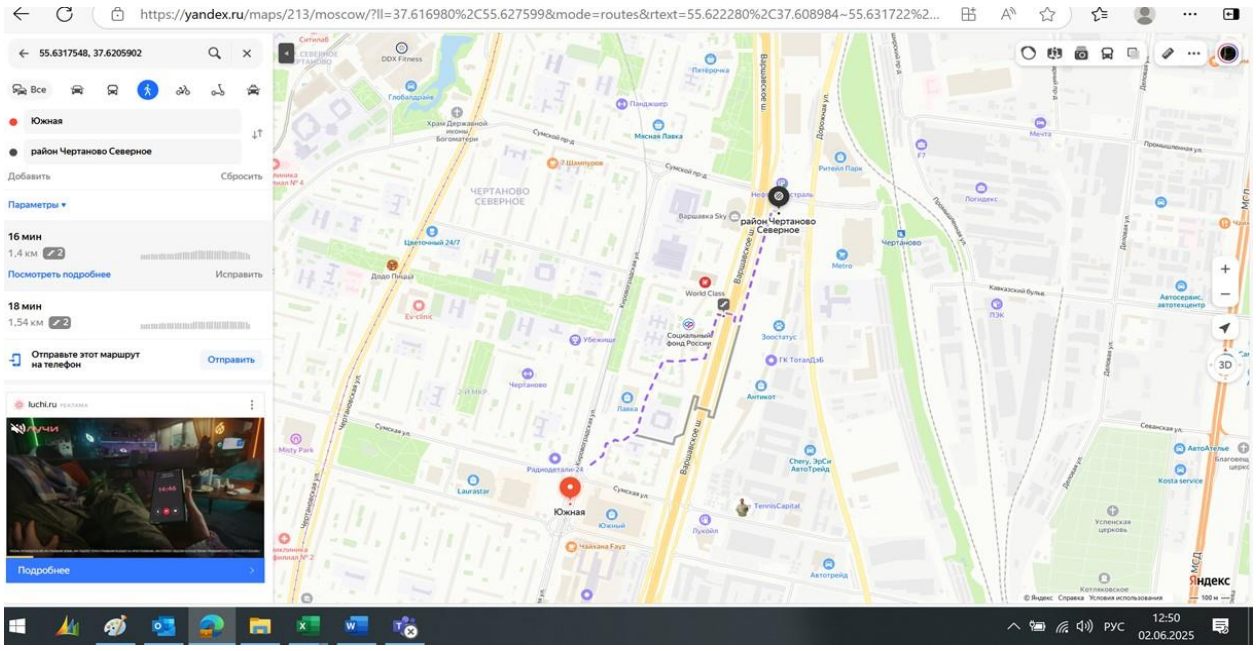
Адрес (местоположение)	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А
Площадь, кв.м	7498
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	306124894.92
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	10.12.2024

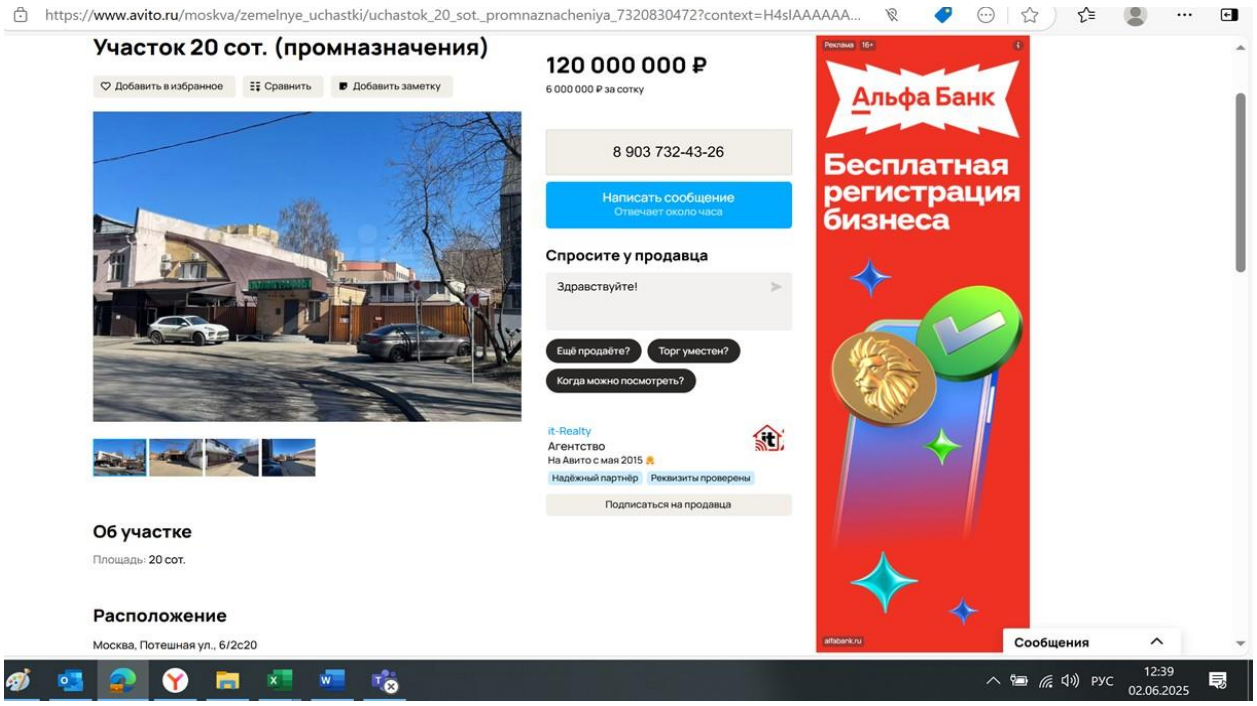
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

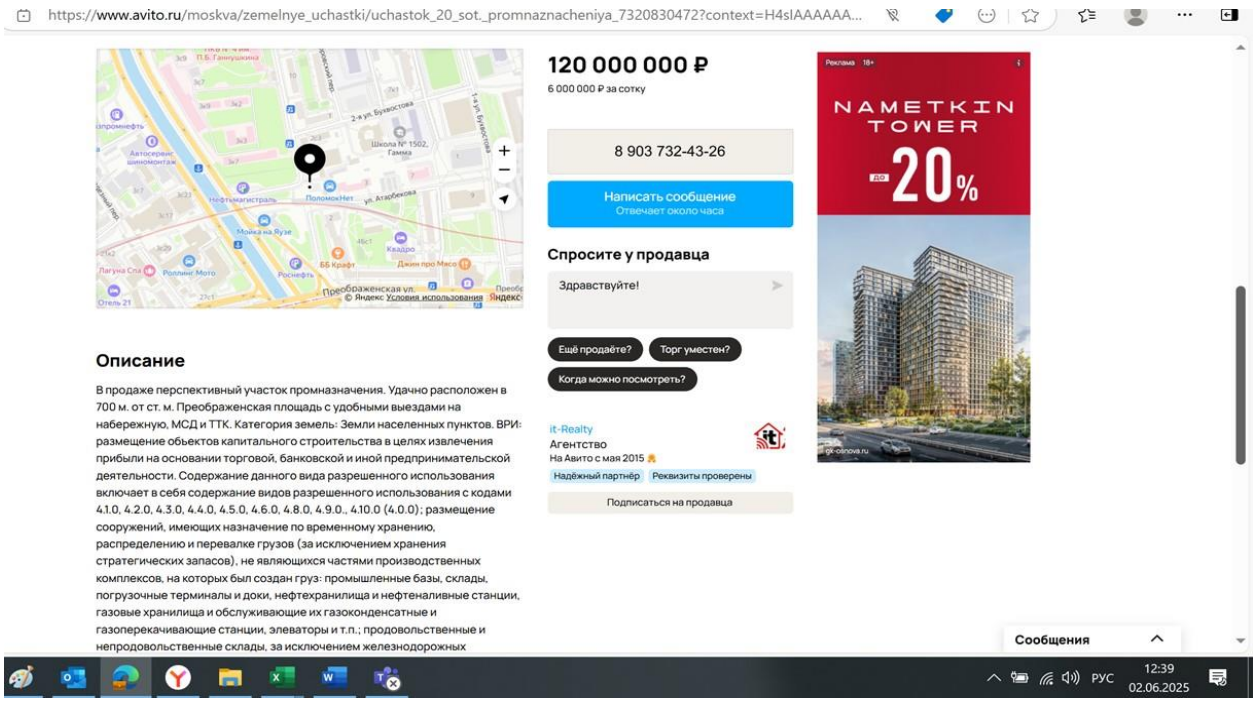
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-77/005-77/008/215/2016-174/1 от 29.02.2016 № 77-77/001-05/055/2014-519/1 от 15.01.2015 Аренда № 77-77/005-77/008/215/2016-174/3 от 29.02.2016 № 77:05:0006005:2408-77/060/2024-1 от 07.02.2024

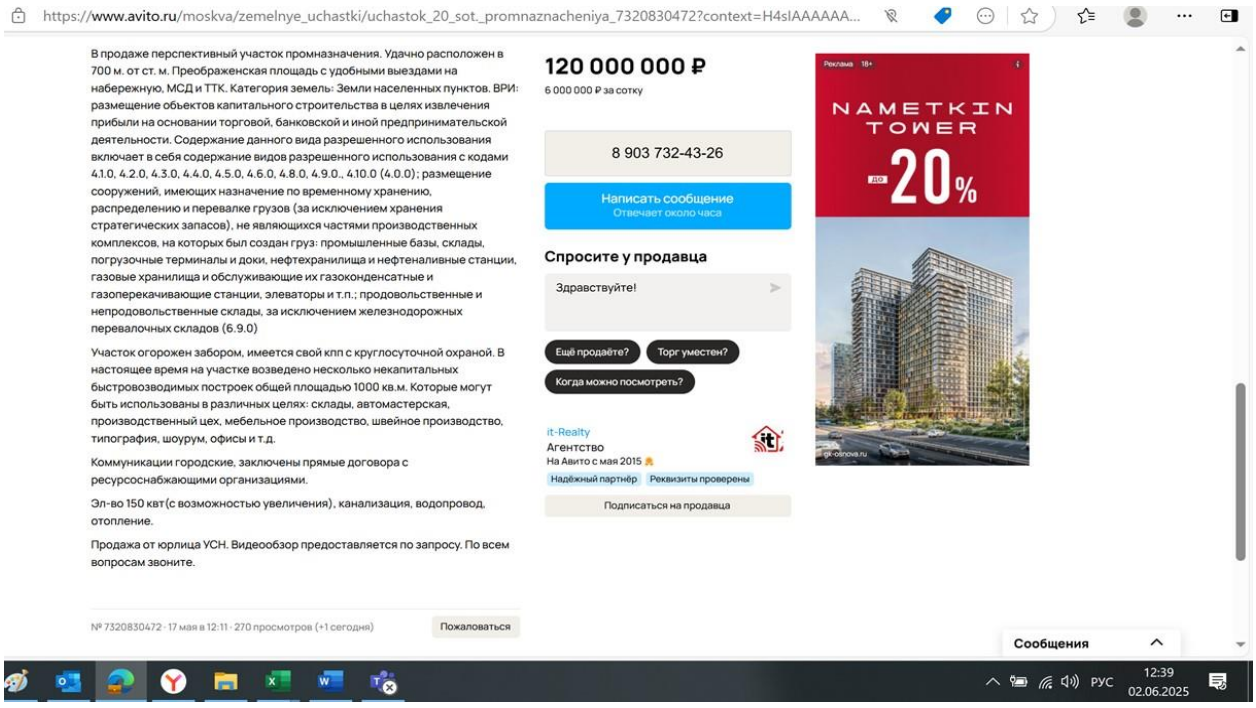


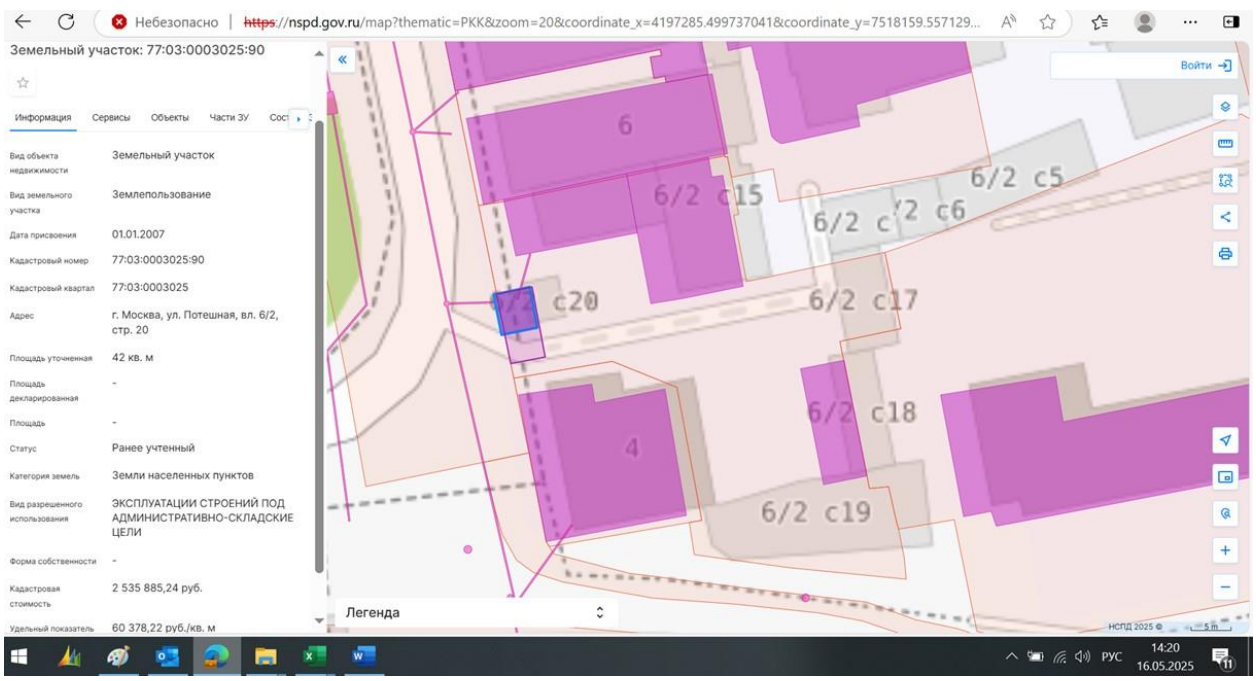
Аналог 3

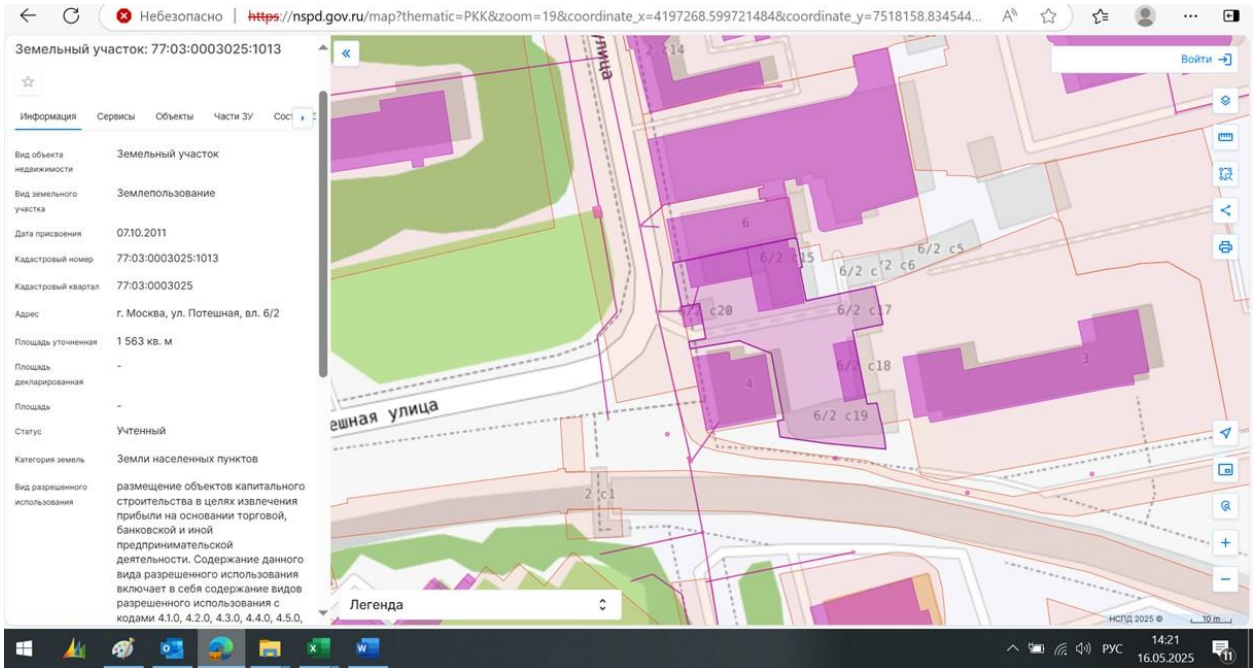
Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7320830472?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJucjAyVXhNWXlPckZYZXBIIjt9R6gl7T8AAAA, т. +7 964 599-78-24






https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7320830472?context=H4sIAAAAAA...
В продаже перспективный участок промназначения. Удачно расположен в 700 м. от ст. м. Преображенская площадь с удобными выездами на набережную, МСД и ТТК. Категория земель: Земли населенных пунктов. ВРИ: размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0); размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и т.п.; продовольственные и непродовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (6.9.0)
Участок огорожен забором, имеется свой кпп с круглосуточной охраной. В настоящее время на участке возведено несколько некапитальных быстровозводимых построек общей площадью 1000 кв.м. Которые могут быть использованы в различных целях: склады, автомастерская, производственный цех, мебельное производство, швейное производство, типография, шоурум, офисы и т.д.
Коммуникации городские, заключены прямые договора с ресурсоснабжающими организациями.
Эл-во 150 квт(с возможностью увеличения), канализация, водопровод, отопление.
Продажа от юрлица УСН. Видеообзор предоставляется по запросу. По всем вопросам звоните.
№ 7320830472 · 17 мая в 12:11 · 270 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться
120 000 000 ₽
6 000 000 ₽ за сотку
8 903 732-43-26
Написать сообщение
Отвечает около часа
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
it-Realty
Агентство
На Авито с мая 2015
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Реклама 18+
NAMETKIN TOWER
ДО 20%
Сообщения
РУС
12:39
02.06.2025


Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4197285.499737041&coordinate_y=7518159.557129...
Земельный участок: 77:03:0003025:90
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата присвоения: 01.01.2007
Кадастровый номер: 77:03:0003025:90
Кадастровый квартал: 77:03:0003025
Адрес: г. Москва, ул. Потешная, вл. 6/2, стр. 20
Площадь уточненная: 42 кв. м
Площадь декларированная: -
Площадь: -
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОЕНИЙ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКИЕ ЦЕЛИ
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 2 535 885,24 руб.
Удельный показатель: 60 378,22 руб./кв. м
Войти
6
6/2 с15
6/2 с5
6/2 с6
с20
6/2 с17
6/2 с18
4
6/2 с19
Легенда
РУС
14:20
16.05.2025



Земельный участок

Дата обновления информации: 28.02.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:03:0003025:1013
Дата присвоения кадастрового номера	07.10.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Потешная, вл. 6/2
Площадь, кв.м	1563
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0); размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и т.п.; продовольственные и непродовольственные склады, за исключением

Вид разрешенного использования	размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0); размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и т.п.; продовольственные и непродовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (6.9.0)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	88068329.10
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	09.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-77-14/019/2011-023 от 21.12.2011 № 77:03:0003025:1013-77/051/2021-1 от 10.08.2021 № 77-77-14/019/2011-023 от 21.12.2011

Земельный участок

Дата обновления информации: 28.02.2025

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:03:0003025:90
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Потешная, вл. 6/2, стр. 20
Площадь, кв.м	42
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОЕНИЙ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКИЕ ЦЕЛИ

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2535885.24
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	09.12.2024

Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:03:0003025:90
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

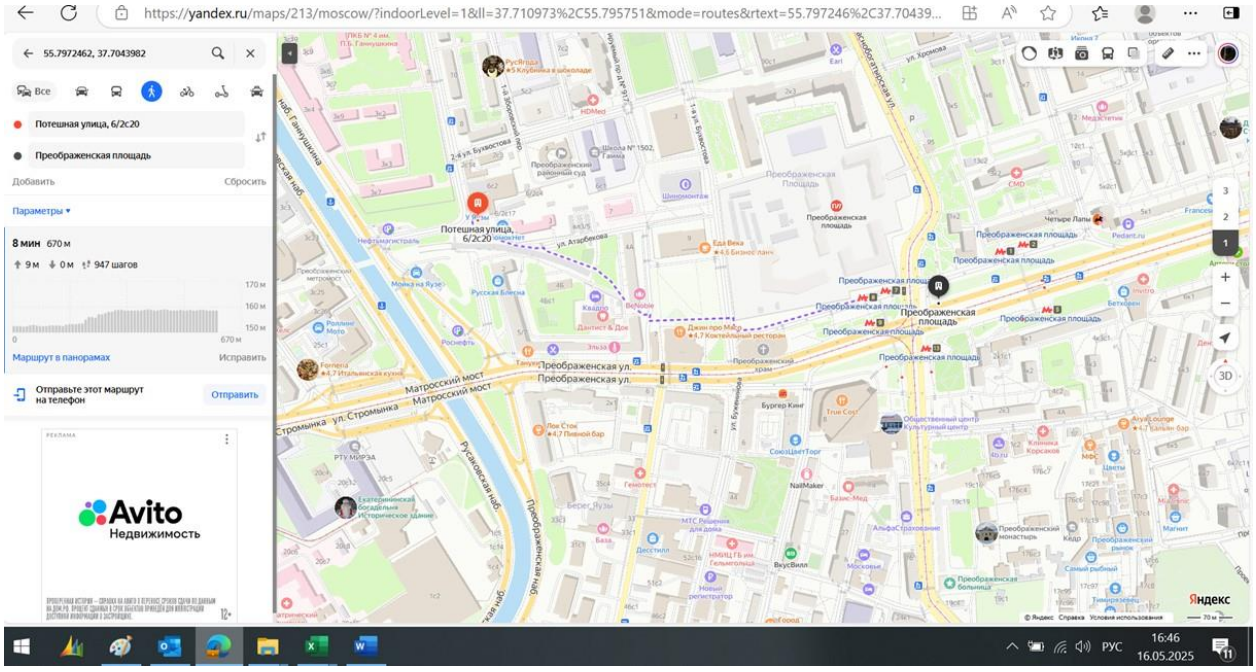
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Потешная, вл. 6/2, стр. 20
Площадь, кв.м	42
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОЕНИЙ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКИЕ ЦЕЛИ

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2535885.24
Дата определения	01.01.2024
Дата внесения	09.12.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

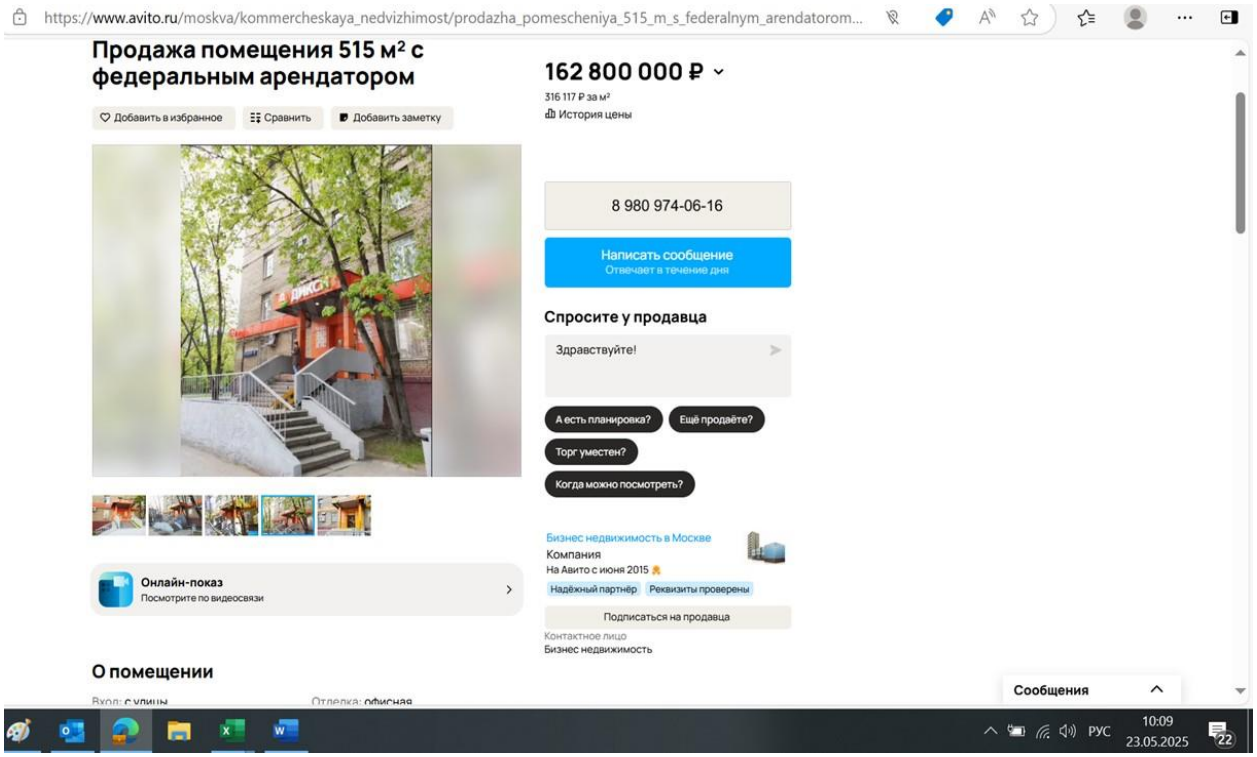
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-77-14/009/2012-908 от 29.03.2012 № 77-77-14/009/2012-908 от 29.03.2012

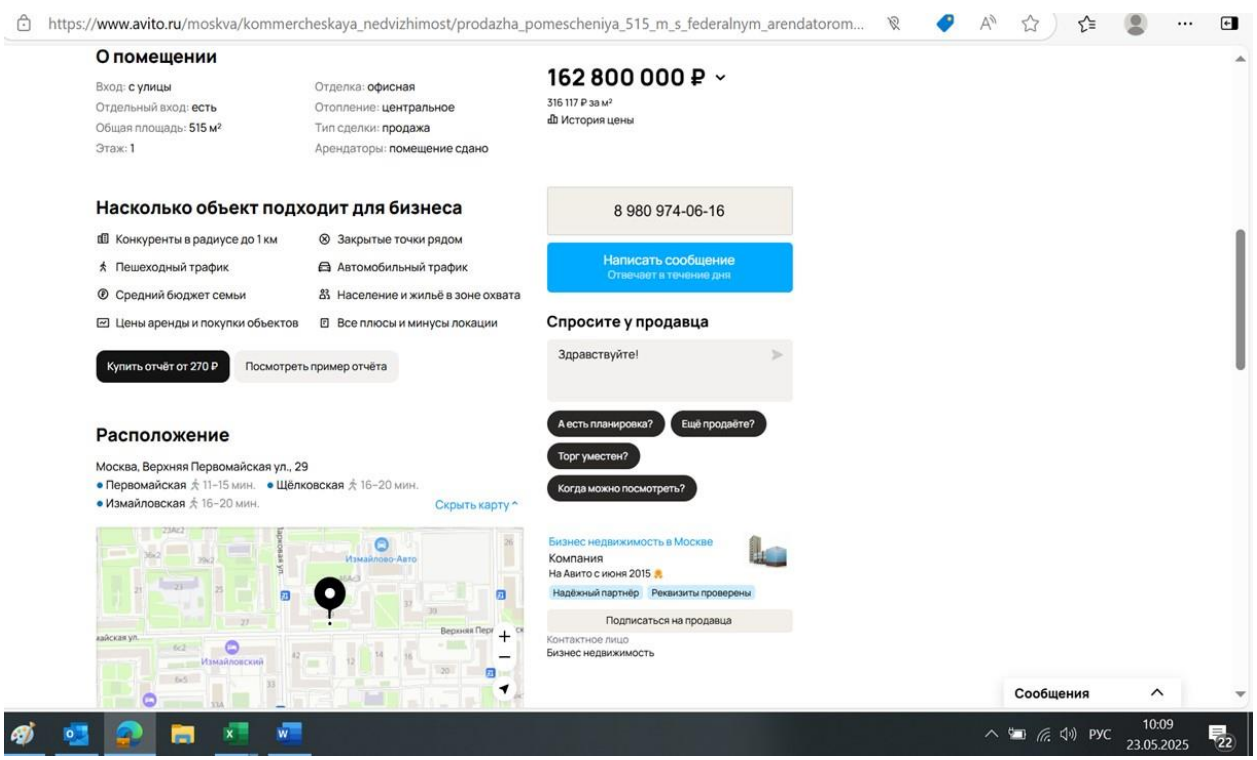


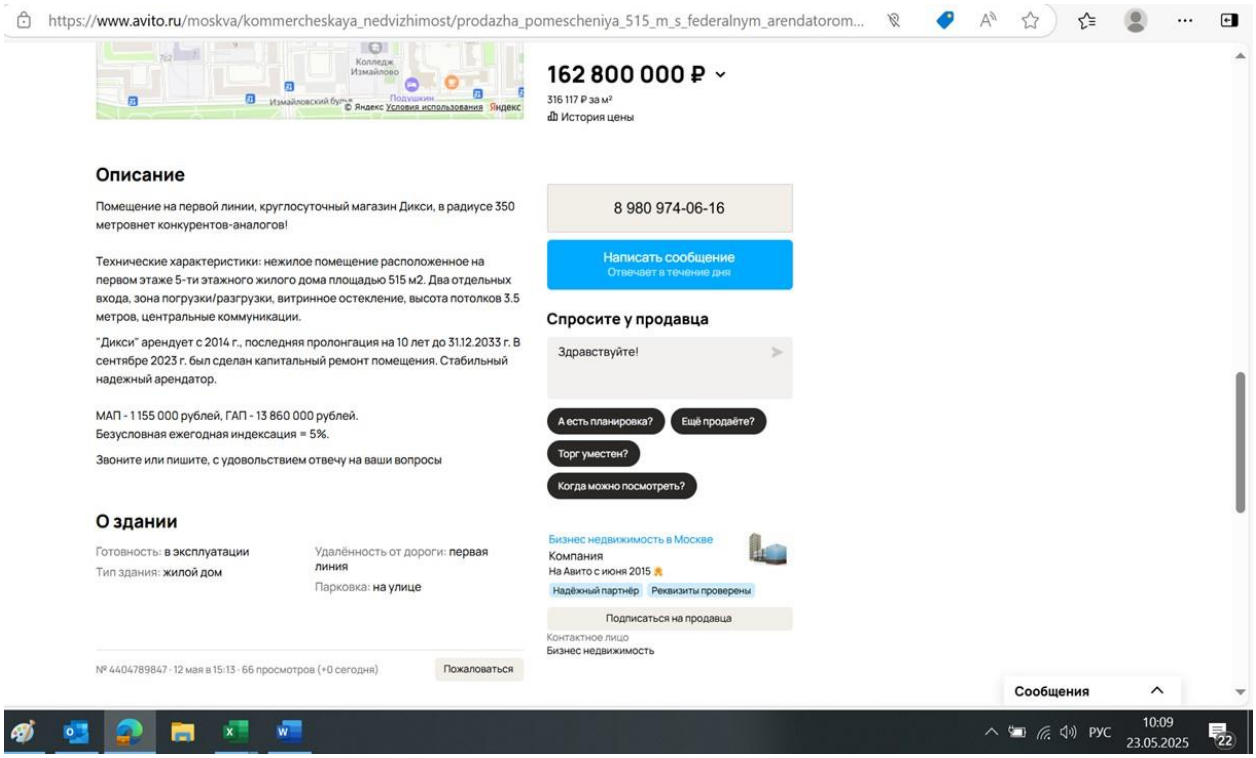
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

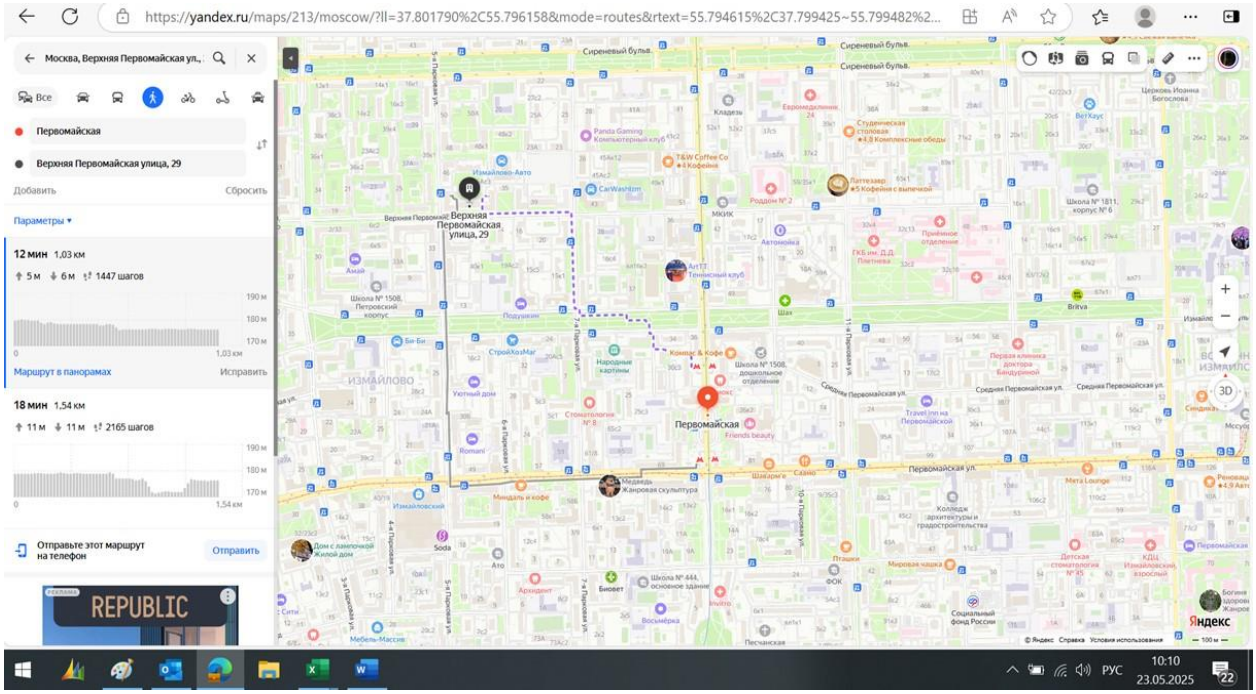
Аналог №1

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515_m_s_federalnym_arendatorom_4404789847?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3NkJsRkNOM3ZDRXZwcVNVIjt9o0BaTD8AAAA, тел. +7 980 974-06-16



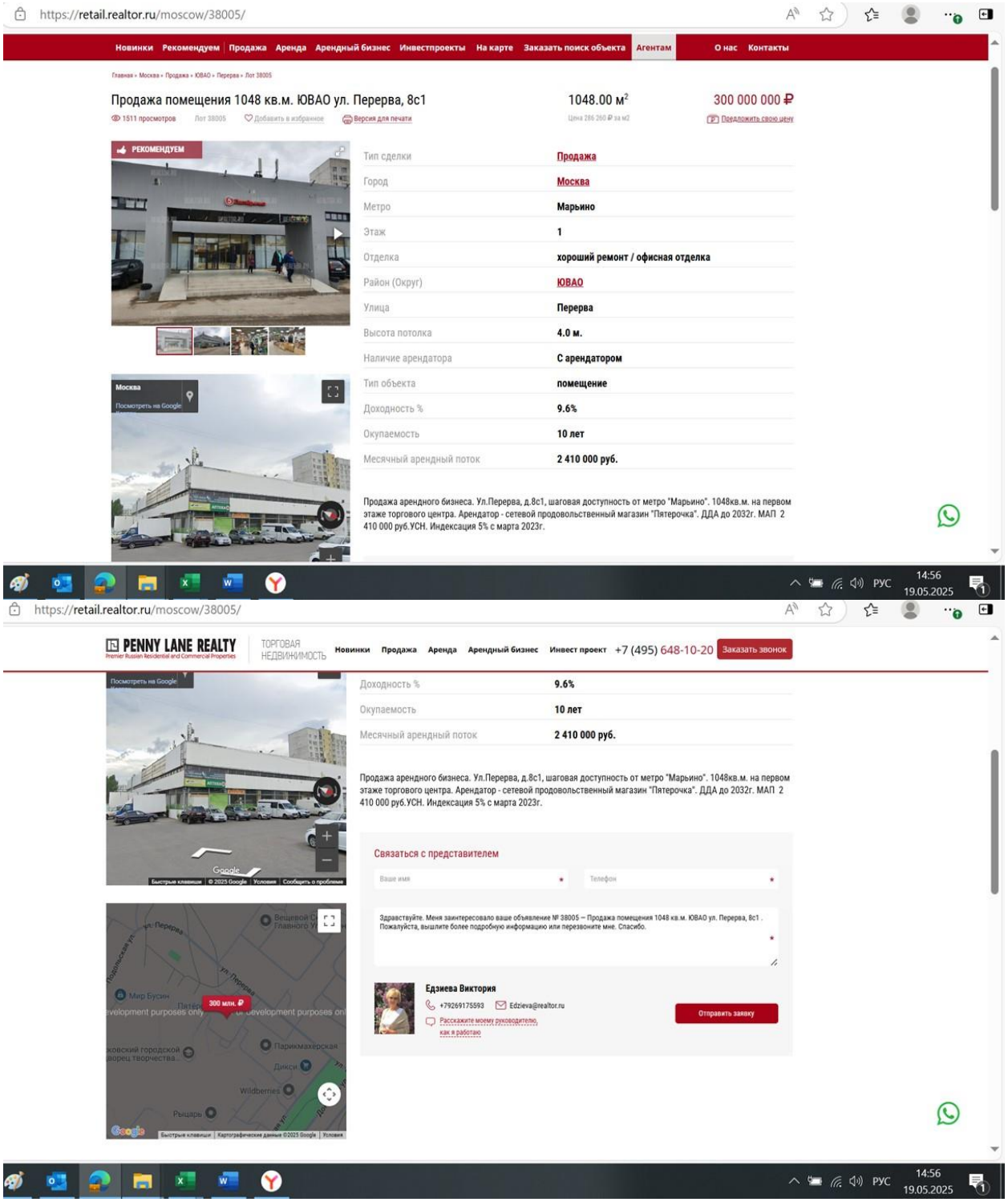


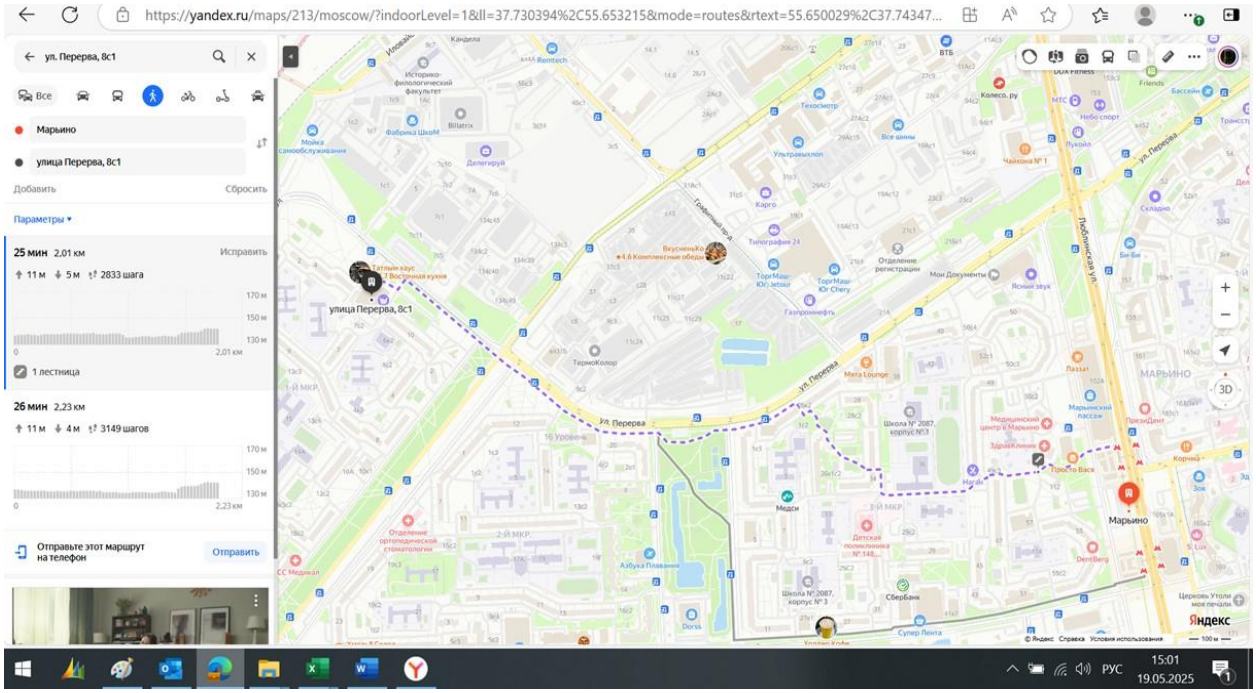

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515_m_s_federalnym_arendatorom...
162 800 000 ₽
316 117 ₽ за м²
История цены
Описание
Помещение на первой линии, круглосуточный магазин Дикси, в радиусе 350 метровнет конкурентов-аналогов!
Технические характеристики: нежилое помещение расположенное на первом этаже 5-ти этажного жилого дома площадью 515 м2. Два отдельных входа, зона погрузки/разгрузки, витринное остекление, высота потолков 3.5 метров, центральные коммуникации.
"Дикси" арендует с 2014 г., последняя пролонгация на 10 лет до 31.12.2033 г. В сентябре 2023 г. был сделан капитальный ремонт помещения. Стабильный надежный арендатор.
МАП - 1 155 000 рублей, ГАП - 13 860 000 рублей.
Безусловная ежегодная индексация = 5%.
Звоните или пишите, с удовольствием отвечу на ваши вопросы
О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице
№ 4404789847 · 12 мая в 15:13 · 66 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
8 980 974-06-16
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Бизнес недвижимость в Москве
Компания
На Авито с июня 2015
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Бизнес недвижимость
Сообщения
РУС
10:09
23.05.2025


https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.801790%2C55.796158&mode=routes&rtext=55.794615%2C37.799425~55.799482%2...
Москва, Верхняя Первомайская ул., ...
Все
Первомайская
Верхняя Первомайская улица, 29
Добавить
Сбросить
Параметры
12 мин 1,03 км
5 м 6 м 1447 шагов
Маршрут в панорамах
Исправить
18 мин 1,54 км
11 м 11 м 2165 шагов
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Верхняя Первомайская улица, 29
Первомайская
Первомайская ул.
Яндекс
РУС
10:10
23.05.2025

Аналог №2

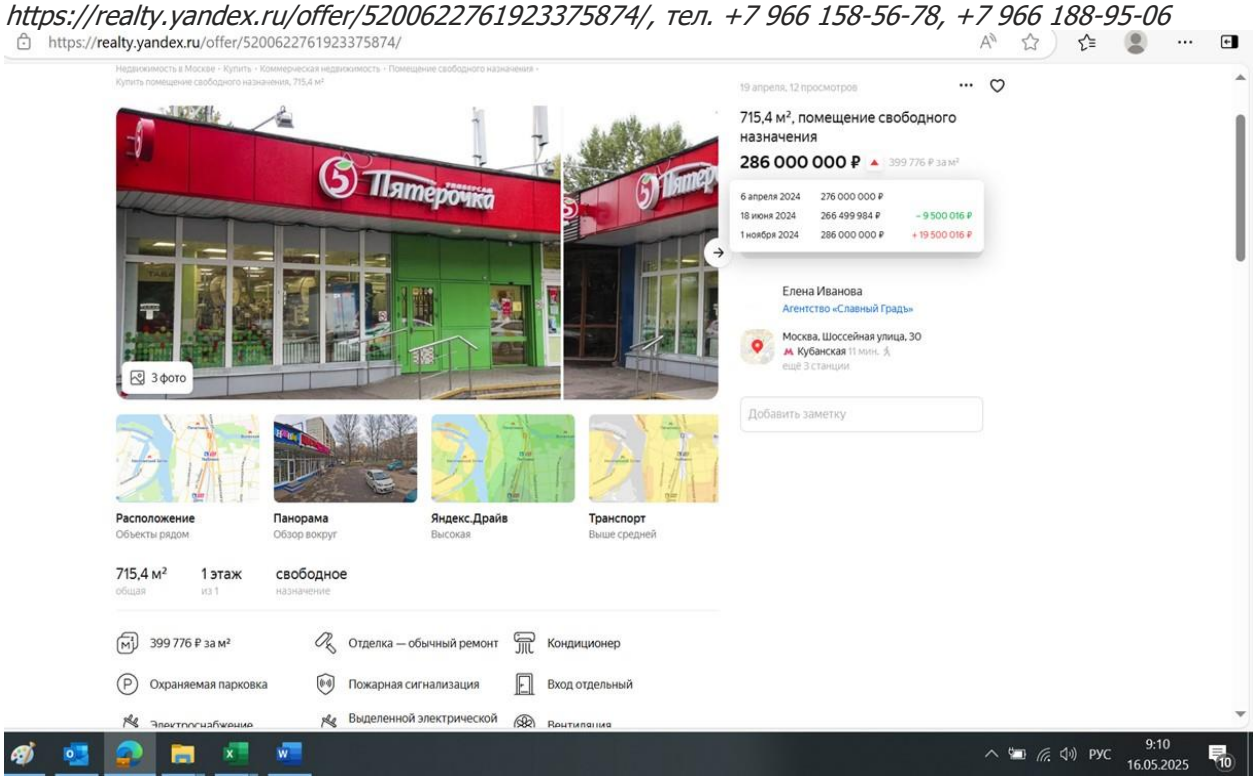
Информационный портал "Penny Lane Realty", https://retail.realtor.ru/moscow/38005/, тел. +7 926 917-55-93

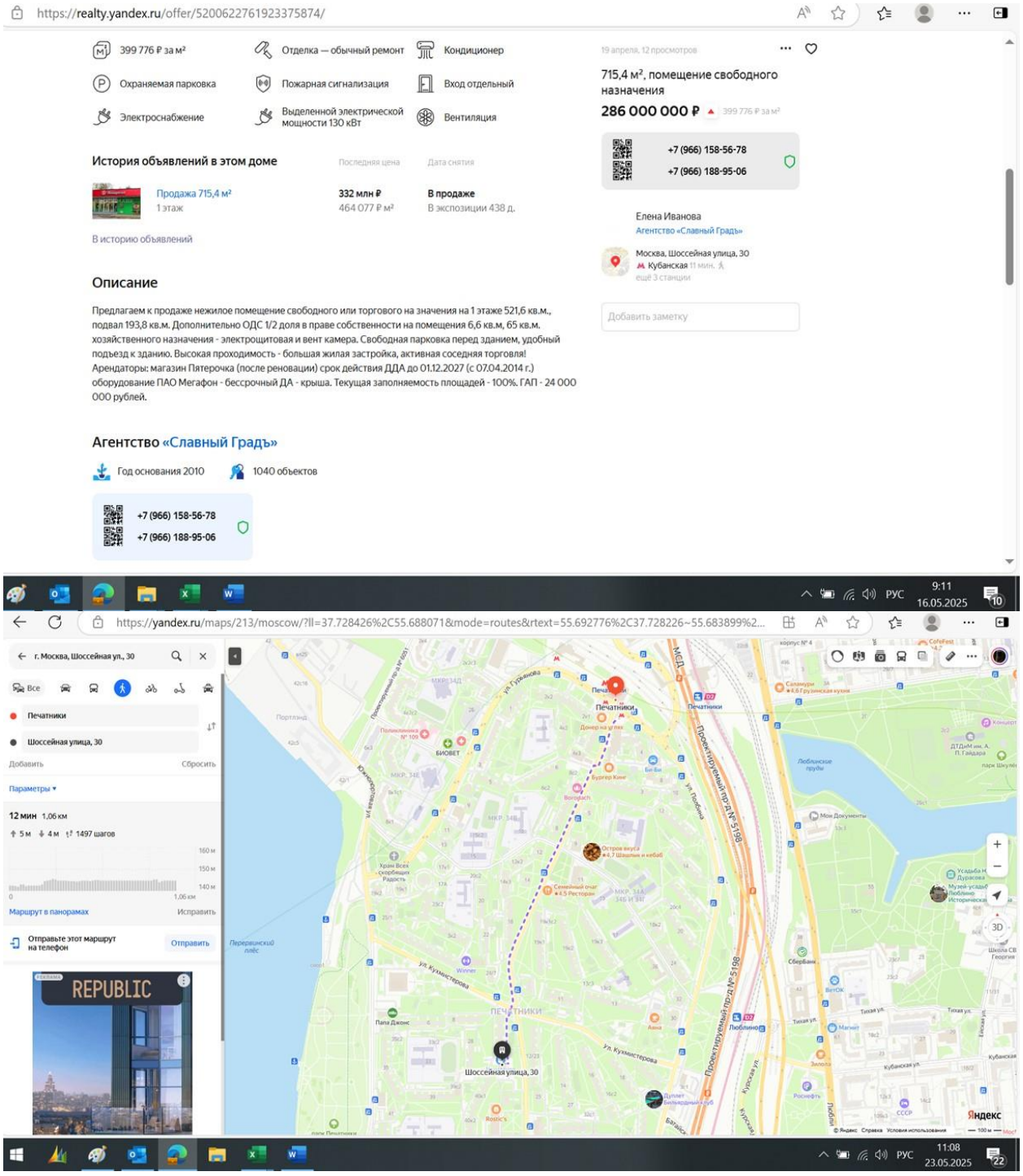




Аналог №3

Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/, тел. +7 966 158-56-78, +7 966 188-95-06

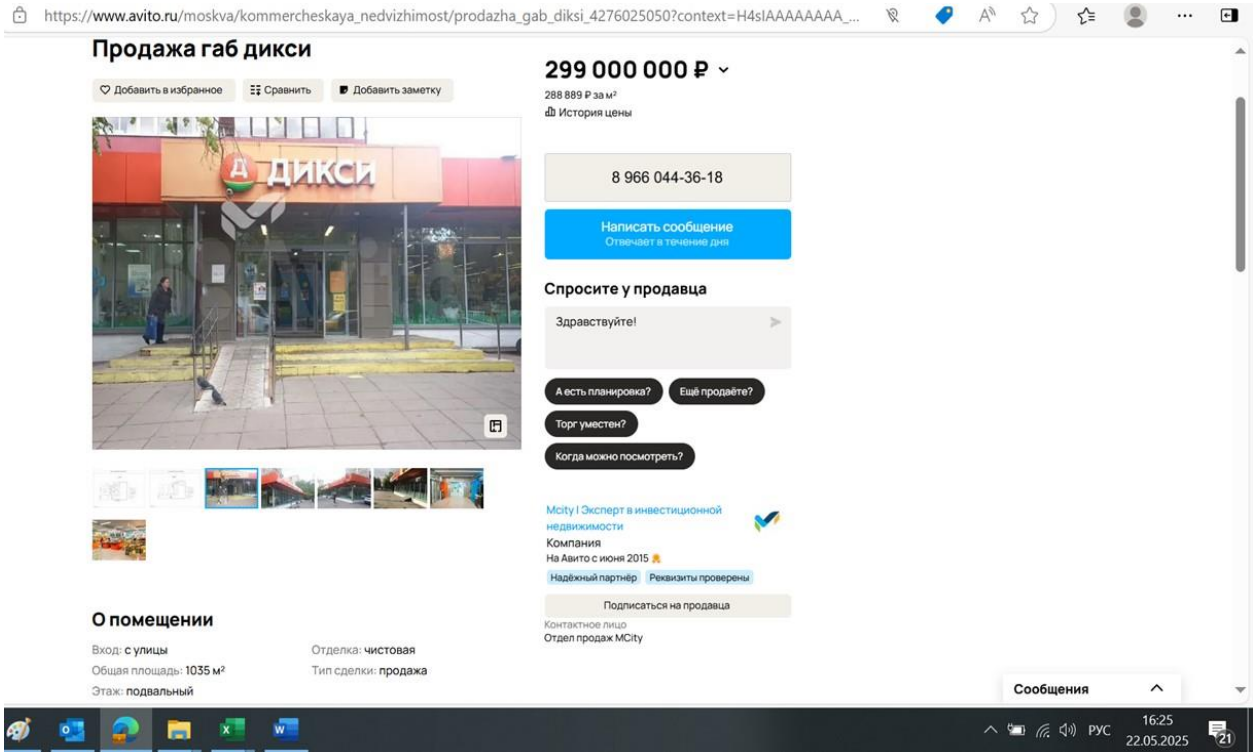


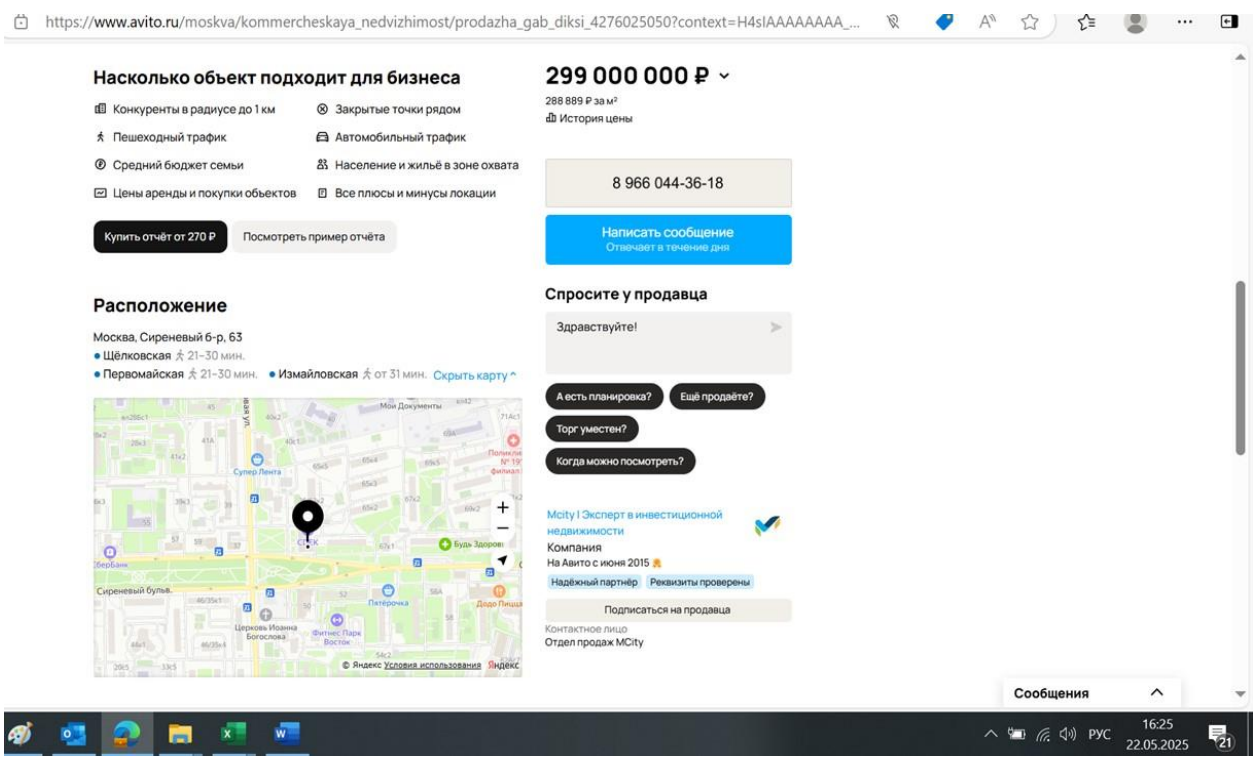

https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/
399 776 ₽ за м²
Отделка — обычный ремонт
Кондиционер
Охраняемая парковка
Пожарная сигнализация
Вход отдельный
Электроснабжение
Выделенной электрической мощности 130 кВт
Вентиляция
История объявлений в этом доме
Последняя цена
Дата снятия
Продажа 715,4 м²
1 этаж
332 млн ₽
464 077 ₽ м²
В продаже
В экспозиции 438 д.
В историю объявлений
Описание
Предлагаем к продаже нежилое помещение свободного или торгового на значения на 1 этаже 521,6 кв.м., подвал 193,8 кв.м. Дополнительно ОДС 1/2 доля в праве собственности на помещения 6,6 кв.м, 65 кв.м. хозяйственного назначения - электрощитовая и вент камера. Свободная парковка перед зданием, удобный подъезд к зданию. Высокая проходимость - большая жилая застройка, активная соседняя торговля! Арендаторы: магазин Пятерочка (после реновации) срок действия ДДА до 01.12.2027 (с 07.04.2014 г.) оборудование ПАО Мегафон - бессрочный ДА - крыша. Текущая заполняемость площадей - 100%. ГАП - 24 000 000 рублей.
Агентство «Славный Градъ»
Год основания 2010
1040 объектов
+7 (966) 158-56-78
+7 (966) 188-95-06
19 апреля, 12 просмотров
715,4 м², помещение свободного назначения
286 000 000 ₽
399 776 ₽ за м²
+7 (966) 158-56-78
+7 (966) 188-95-06
Елена Иванова
Агентство «Славный Градъ»
Москва, Шоссейная улица, 30
Кубанская 11 мин.
ещё 3 станции
Добавить заметку

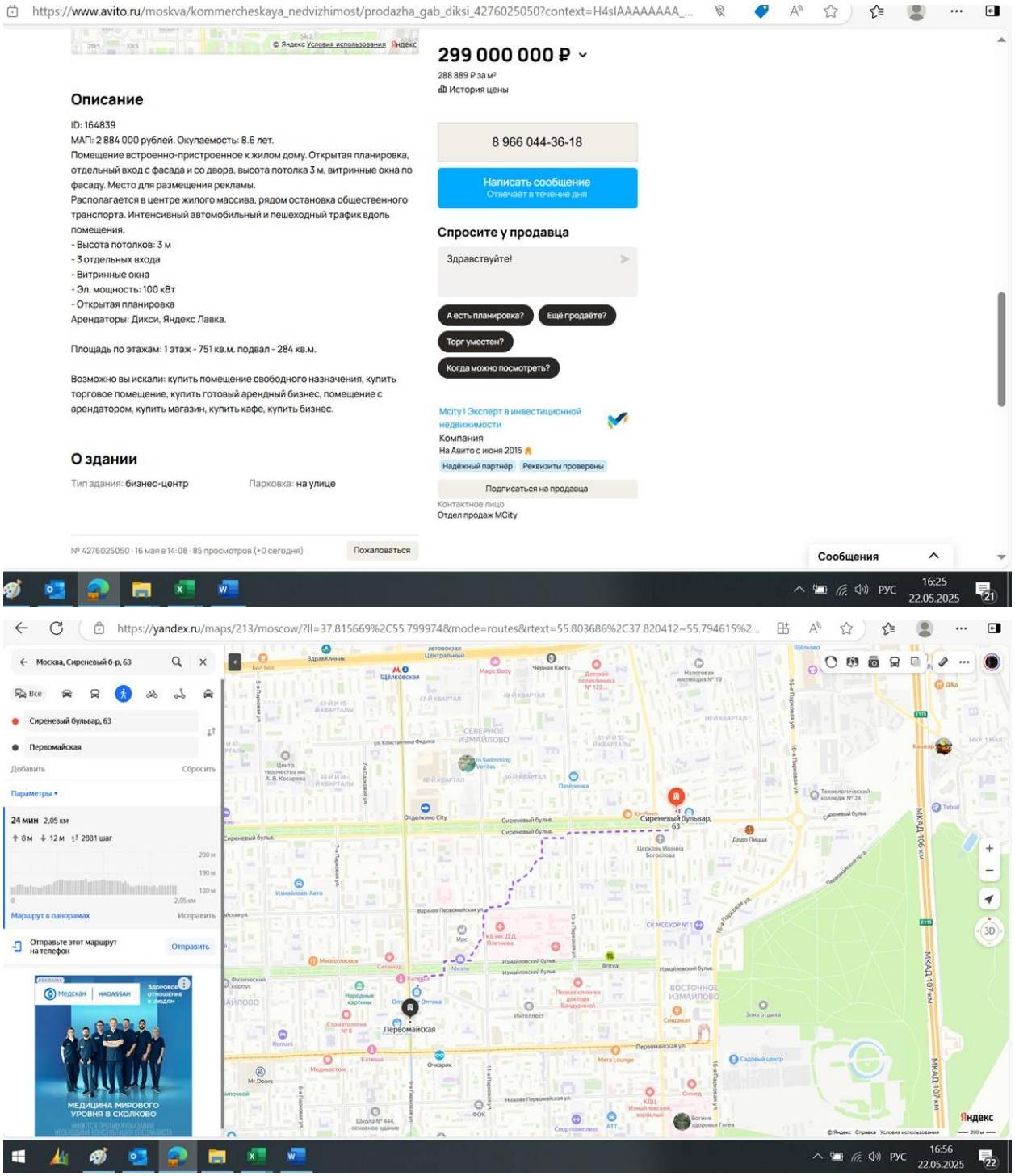
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.728426%2C55.688071&mode=routes&rtext=55.692776%2C37.728226~55.683899%2...
г. Москва, Шоссейная ул., 30
Печатники
Шоссейная улица, 30
Добавить
Сбросить
Параметры
12 мин 1,06 км
5 м 4 м 1497 шагов
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
REPUBLIC
Шоссейная улица, 30
Яндекс
РУС
9:11
16.05.2025
11:08
23.05.2025

Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_diksi_4276025050?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA,
тел. +7 905 736-43-04



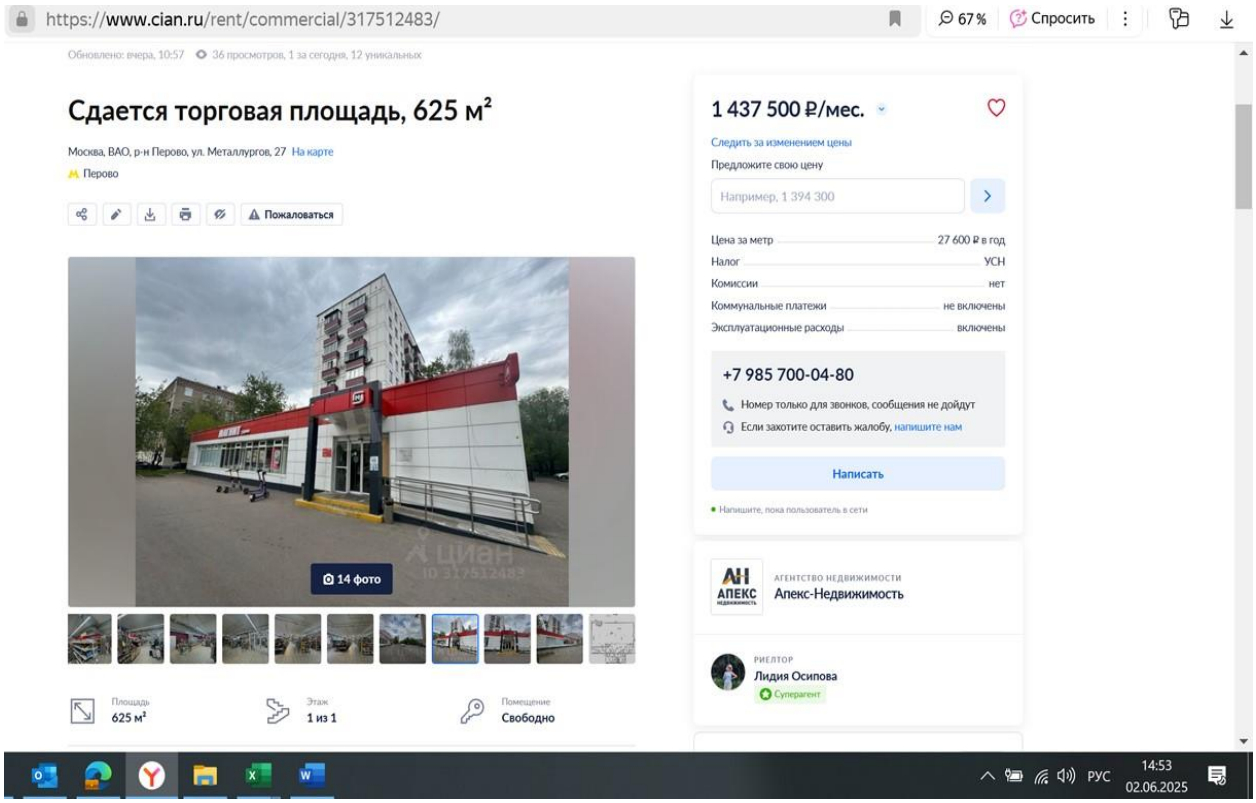


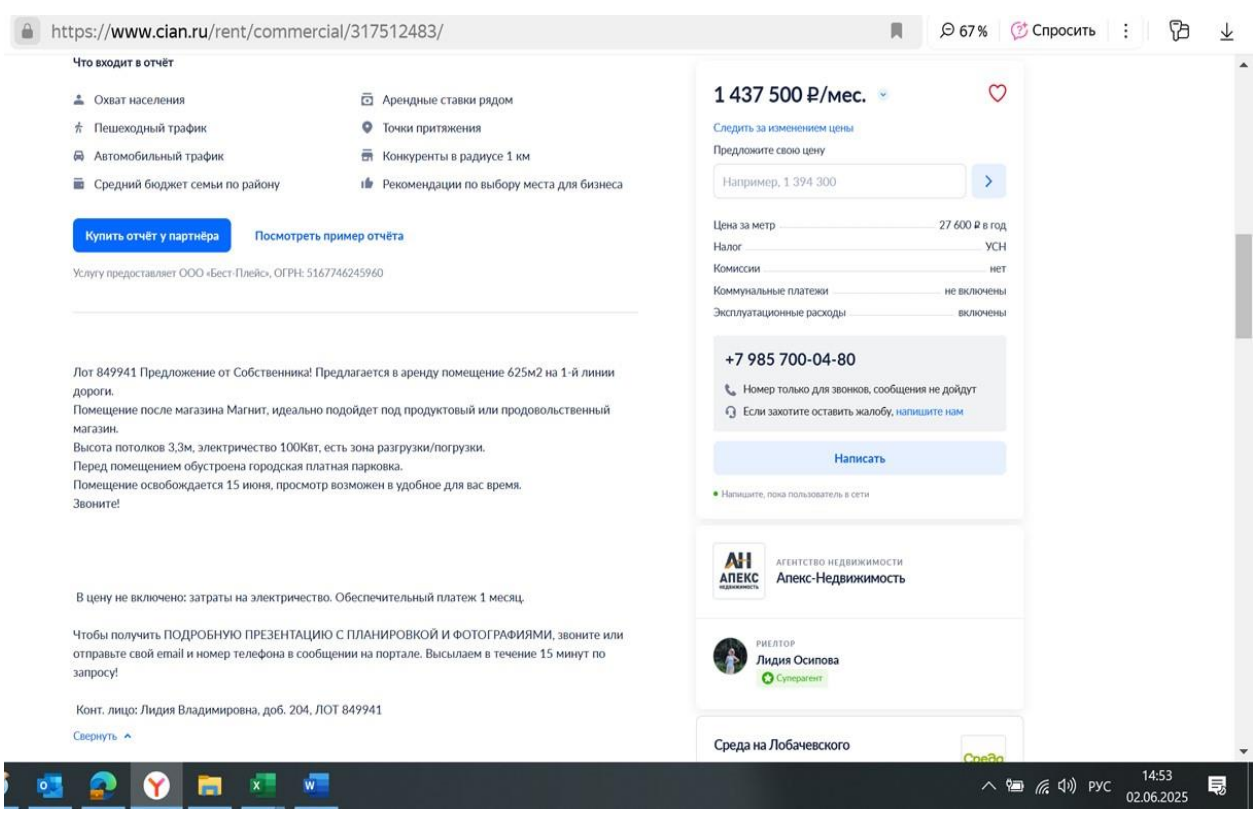

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_diksi_4276025050?context=H4sIAAAAAAAA_...
299 000 000 ₽
288 889 ₽ за м²
История цены
Описание
ID: 164839
МАП: 2 884 000 рублей. Окупаемость: 8.6 лет.
Помещение встроенно-пристроенное к жилому дому. Открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Место для размещения рекламы.
Располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.
- Высота потолков: 3 м
- 3 отдельных входа
- Витринные окна
- Эл. мощность: 100 кВт
- Открытая планировка
Арендаторы: Дикси, Яндекс Лавка.
Площадь по этажам: 1 этаж - 751 кв.м. подвал - 284 кв.м.
Возможно вы искали: купить помещение свободного назначения, купить торговое помещение, купить готовый арендный бизнес, помещение с арендатором, купить магазин, купить кафе, купить бизнес.
О здании
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице
8 966 044-36-18
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Mcity | Эксперт в инвестиционной недвижимости
Компания
На Авито с июня 2015
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Отдел продаж MCity
№ 4276025050 · 16 мая в 14:08 · 85 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Сообщения
РУС
16:25
22.05.2025
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.815669%2C55.799974&mode=routes&rtext=55.803686%2C37.820412~55.794615%2...
Москва, Сиреневый б-р, 63
Сиреневый бульвар, 63
Первомайская
Добавить
Сбросить
Параметры
24 мин 2,05 км
8 м 12 м 2881 шаг
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
МЕДИЦИНА МИРОВОГО УРОВНЯ В СКОЛКОВО
Сиреневый бульвар, 63
Первомайская
Яндекс
РУС
16:56
22.05.2025

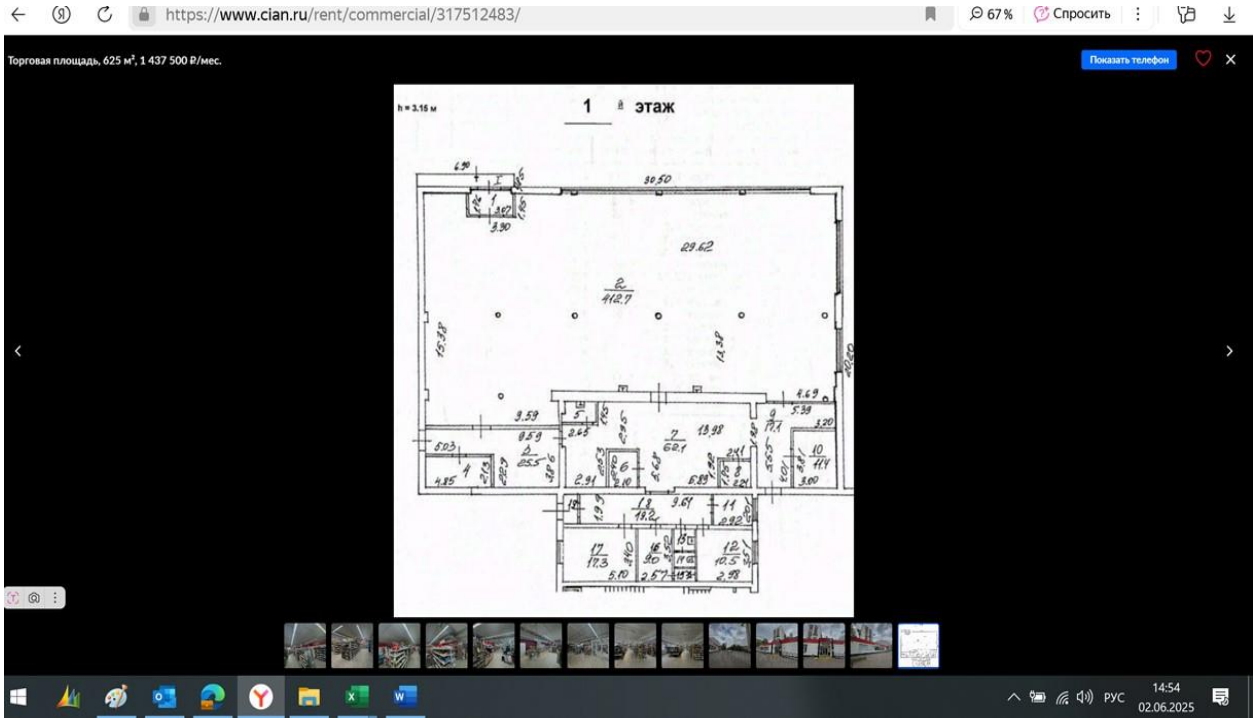
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого помещения в рамках доходного подхода

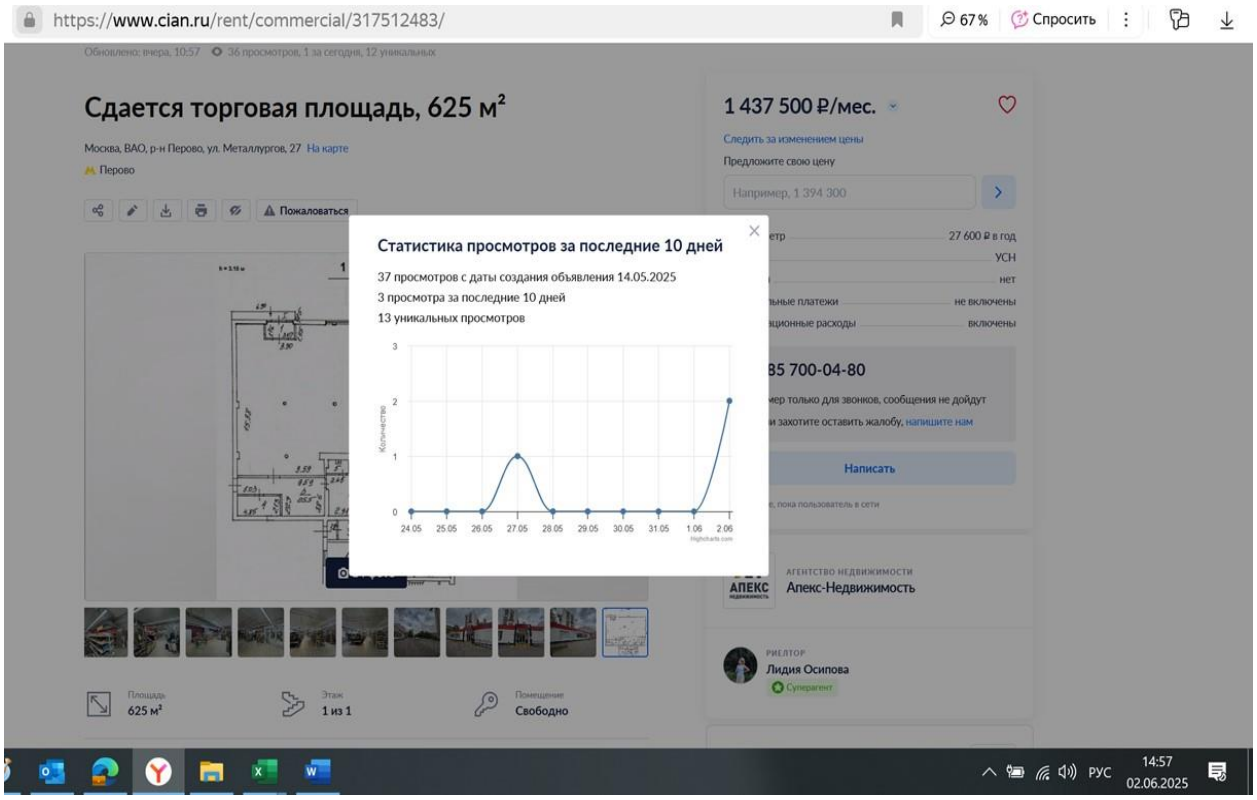
Аналог №1

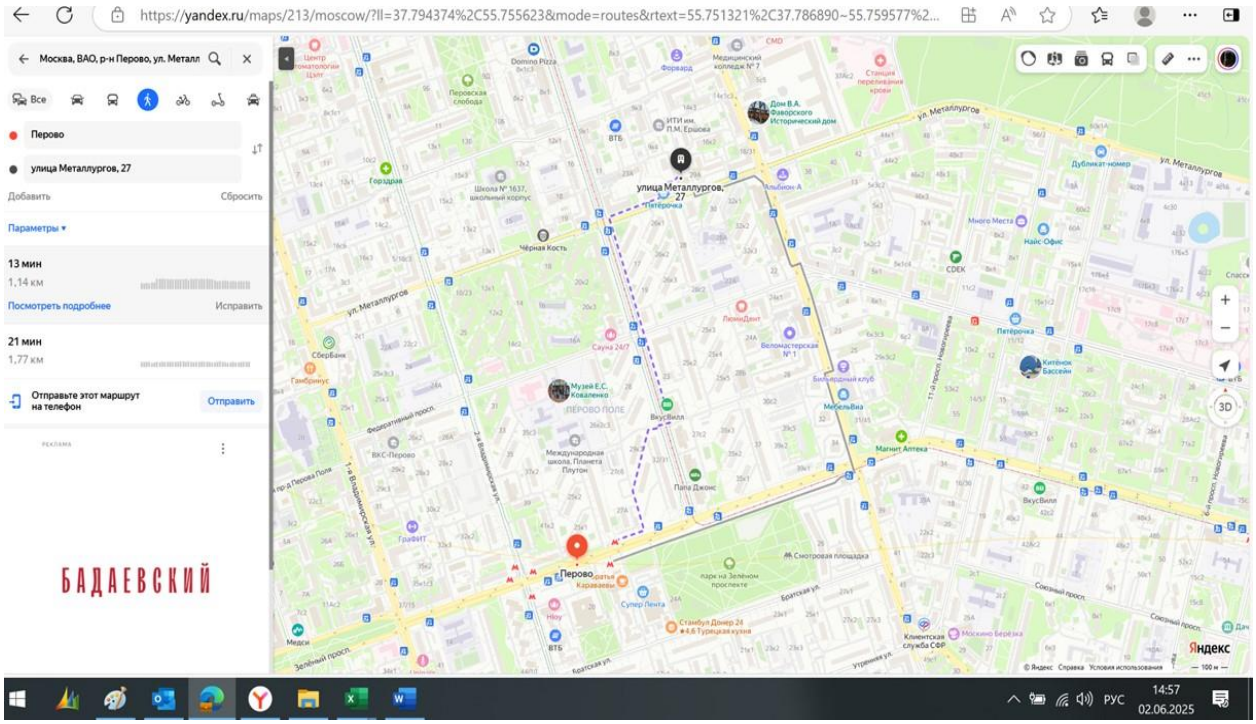
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/317512483/, т. +7 985 700-04-80





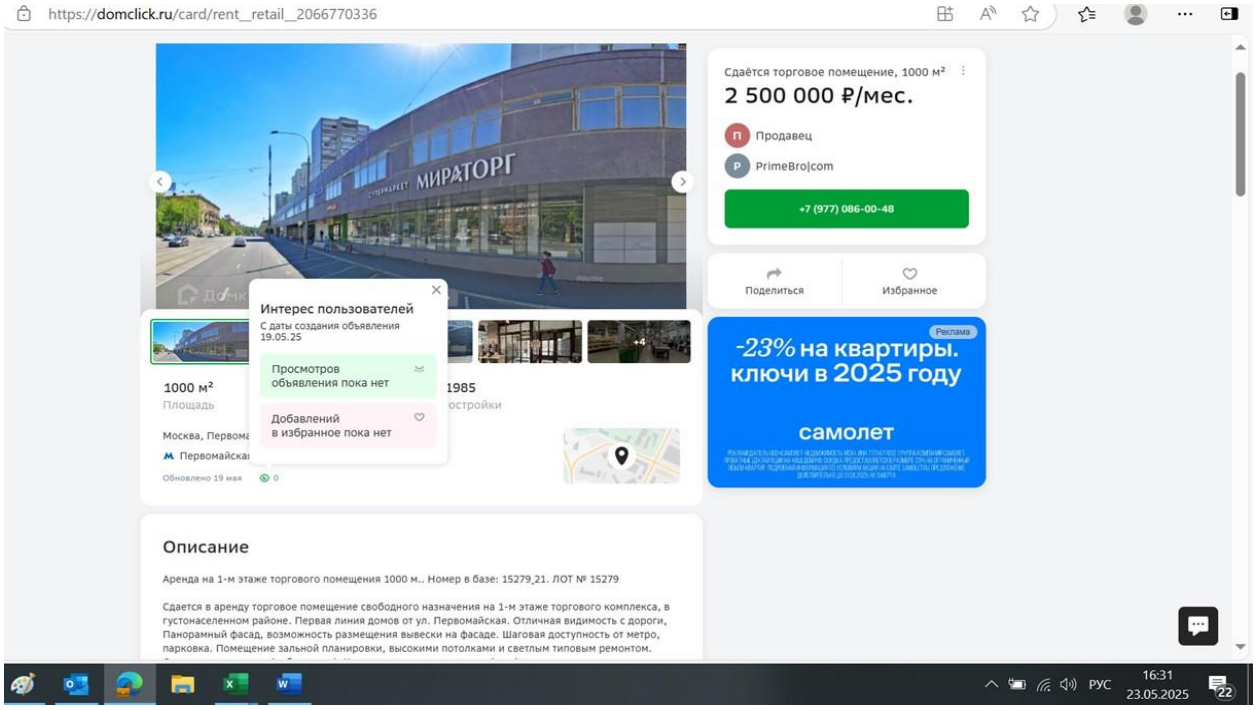

https://www.cian.ru/rent/commercial/317512483/
67%
Спросить
Торговая площадь, 625 м², 1 437 500 ₽/мес.
Показать телефон
1 этаж
РУС
14:54
02.06.2025

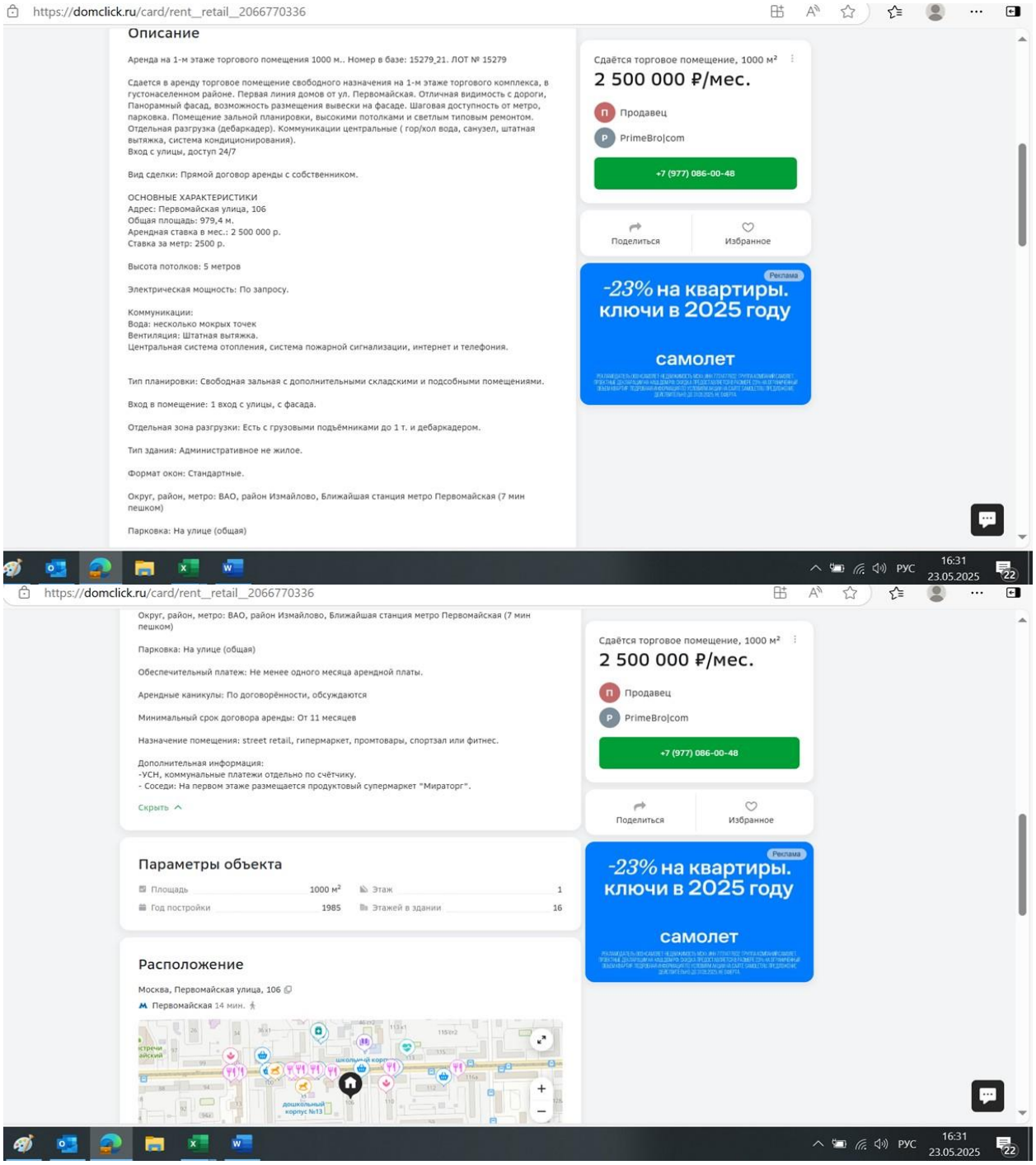

https://www.cian.ru/rent/commercial/317512483/
67%
Спросить
Сдается торговая площадь, 625 м²
1 437 500 ₽/мес.
Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Металлургов, 27 На карте
Перово
Пожаловаться
Статистика просмотров за последние 10 дней
37 просмотров с даты создания объявления 14.05.2025
3 просмотра за последние 10 дней
13 уникальных просмотров
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 394 300
Написать
АПЕКС
Апекс-Недвижимость
Лидия Осипова
Площадь
625 м²
Этаж
1 из 1
Помещение
Свободно
РУС
14:57
02.06.2025

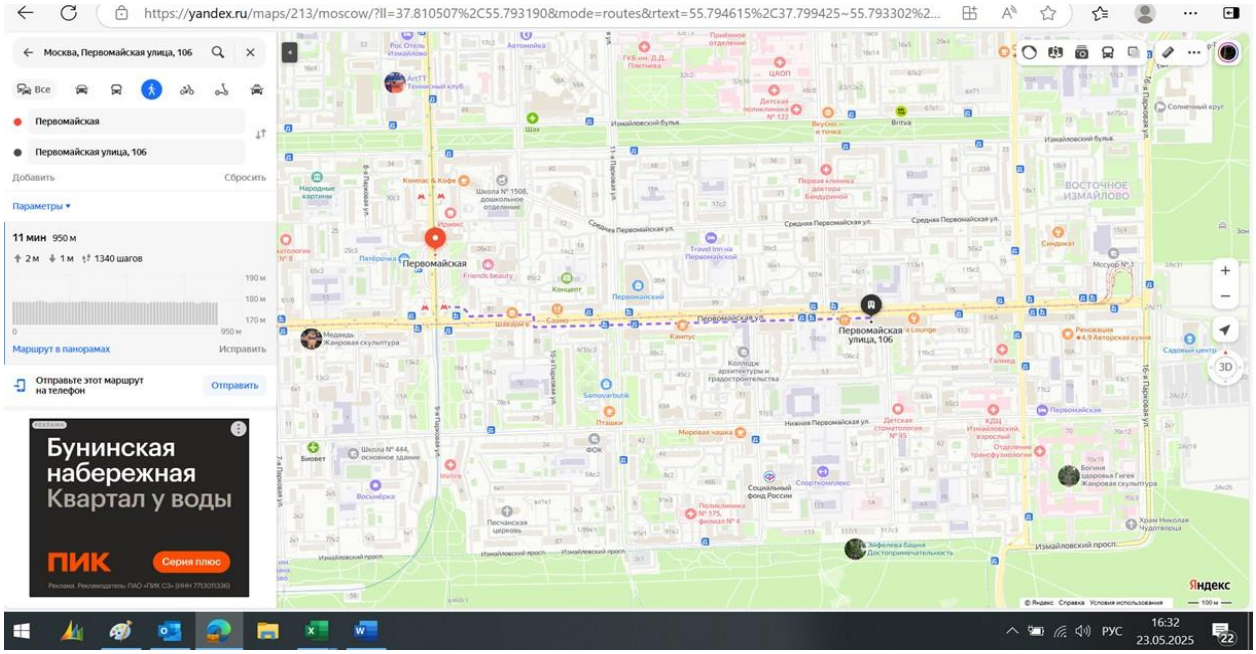


Аналог №2

Информационный портал "Дом Клик", https://domclick.ru/card/rent__retail__2066770336, т. +7 977 086-00-48

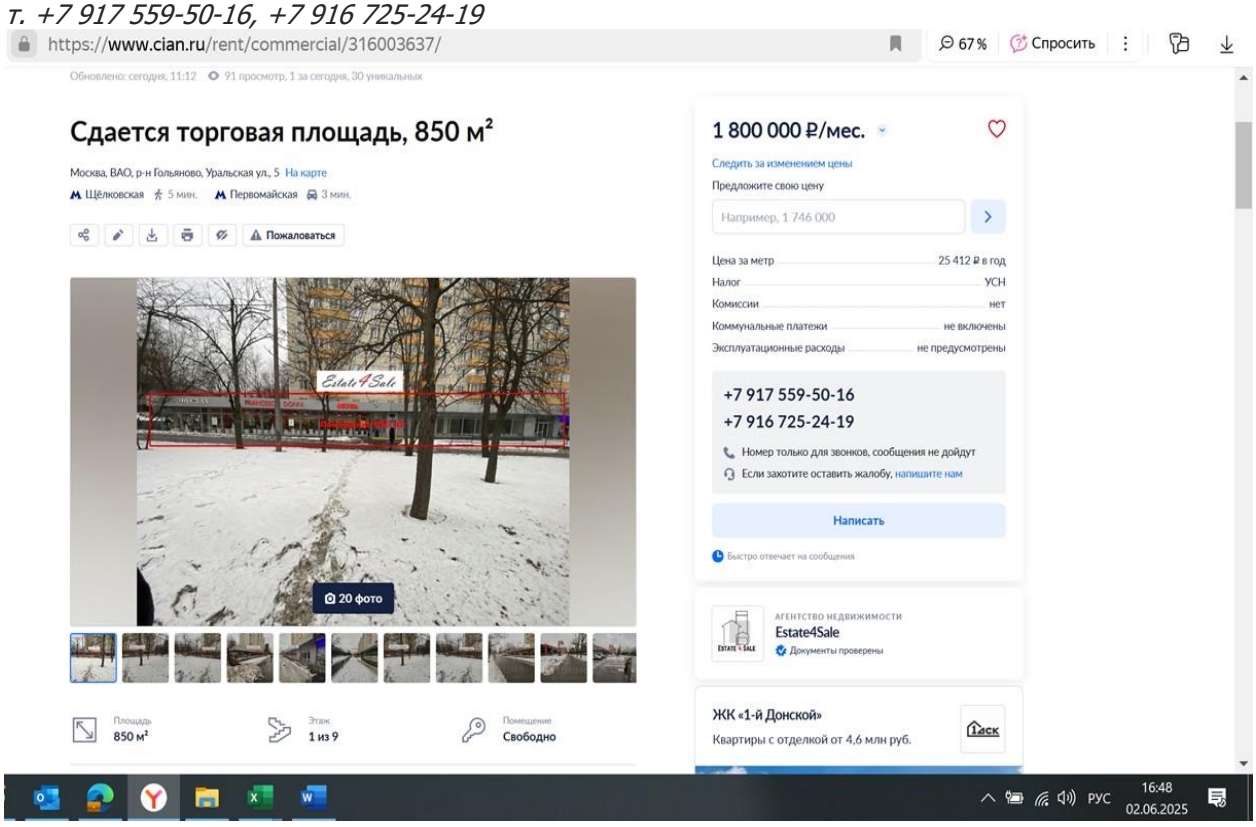


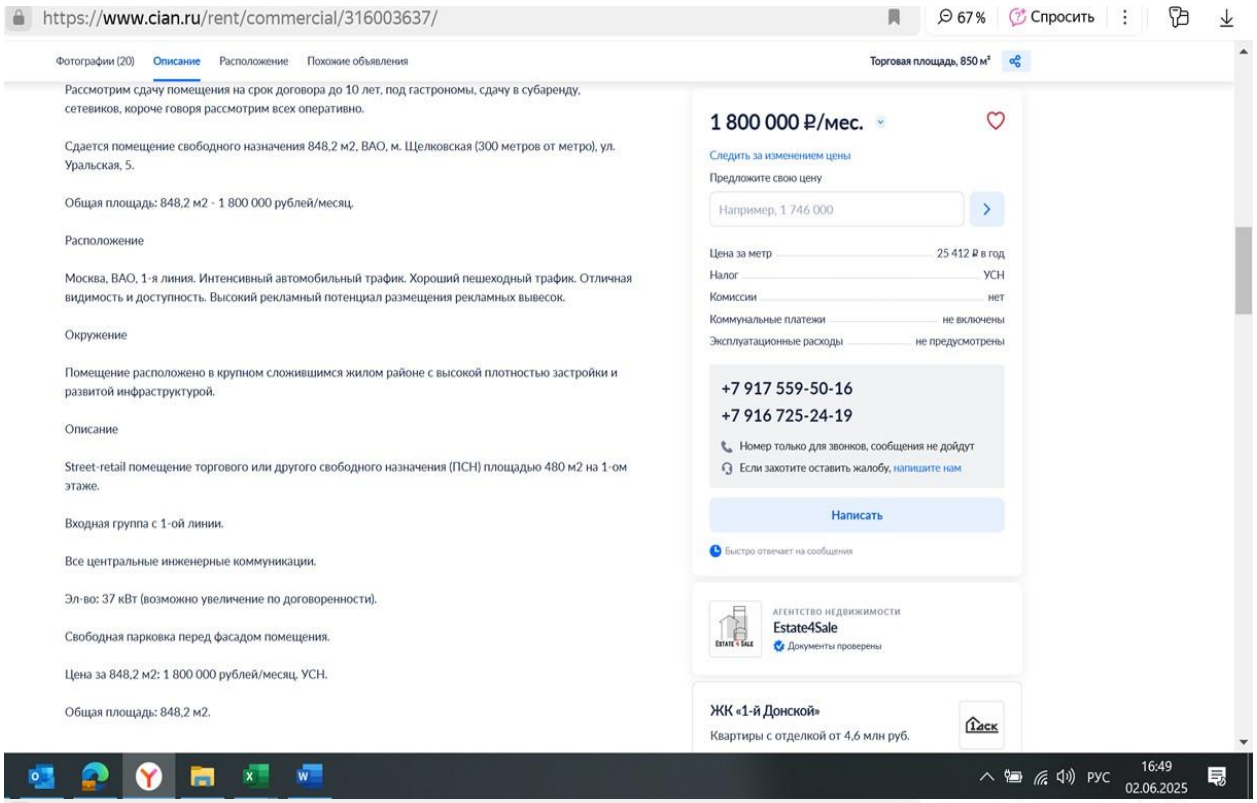

https://domclick.ru/card/rent__retail__2066770336
Описание
Аренда на 1-м этаже торгового помещения 1000 м.. Номер в базе: 15279_21. ЛОТ № 15279
Сдается в аренду торговое помещение свободного назначения на 1-м этаже торгового комплекса, в густонаселенном районе. Первая линия домов от ул. Первомайская. Отличная видимость с дороги, Панорамный фасад, возможность размещения вывески на фасаде. Шаговая доступность от метро, парковка. Помещение зальной планировки, высокими потолками и светлым типовым ремонтом. Отдельная разгрузка (дебаркадер). Коммуникации центральные (гор/хол вода, санузел, штатная вытяжка, система кондиционирования).
Вход с улицы, доступ 24/7
Вид сделки: Прямой договор аренды с собственником.
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
Адрес: Первомайская улица, 106
Общая площадь: 979,4 м.
Арендная ставка в мес.: 2 500 000 р.
Ставка за метр: 2500 р.
Высота потолков: 5 метров
Электрическая мощность: По запросу.
Коммуникации:
Вода: несколько мокрых точек
Вентиляция: Штатная вытяжка.
Центральная система отопления, система пожарной сигнализации, интернет и телефония.
Тип планировки: Свободная зальная с дополнительными складскими и подсобными помещениями.
Вход в помещение: 1 вход с улицы, с фасада.
Отдельная зона разгрузки: Есть с грузовыми подъёмниками до 1 т. и дебаркадером.
Тип здания: Административное не жилое.
Формат окон: Стандартные.
Округ, район, метро: ВАО, район Измайлово, Ближайшая станция метро Первомайская (7 мин пешком)
Парковка: На улице (общая)
Сдаётся торговое помещение, 1000 м²
2 500 000 ₽/мес.
Продавец
PrimeBro|com
+7 (977) 086-00-48
Поделиться
Избранное
Реклама
-23% на квартиры. ключи в 2025 году
самолет
РУС
16:31
23.05.2025
https://domclick.ru/card/rent__retail__2066770336
Округ, район, метро: ВАО, район Измайлово, Ближайшая станция метро Первомайская (7 мин пешком)
Парковка: На улице (общая)
Обеспечительный платеж: Не менее одного месяца арендной платы.
Арендные каникулы: По договорённости, обсуждаются
Минимальный срок договора аренды: От 11 месяцев
Назначение помещения: street retail, гипермаркет, промтовары, спортзал или фитнес.
Дополнительная информация:
-УСН, коммунальные платежи отдельно по счётчику.
- Соседи: На первом этаже размещается продуктовый супермаркет "Мираторг".
Скрыть
Параметры объекта
Площадь 1000 м²
Этаж 1
Год постройки 1985
Этажей в здании 16
Расположение
Москва, Первомайская улица, 106
Первомайская 14 мин.
Сдаётся торговое помещение, 1000 м²
2 500 000 ₽/мес.
Продавец
PrimeBro|com
+7 (977) 086-00-48
Поделиться
Избранное
Реклама
-23% на квартиры. ключи в 2025 году
самолет
РУС
16:31
23.05.2025

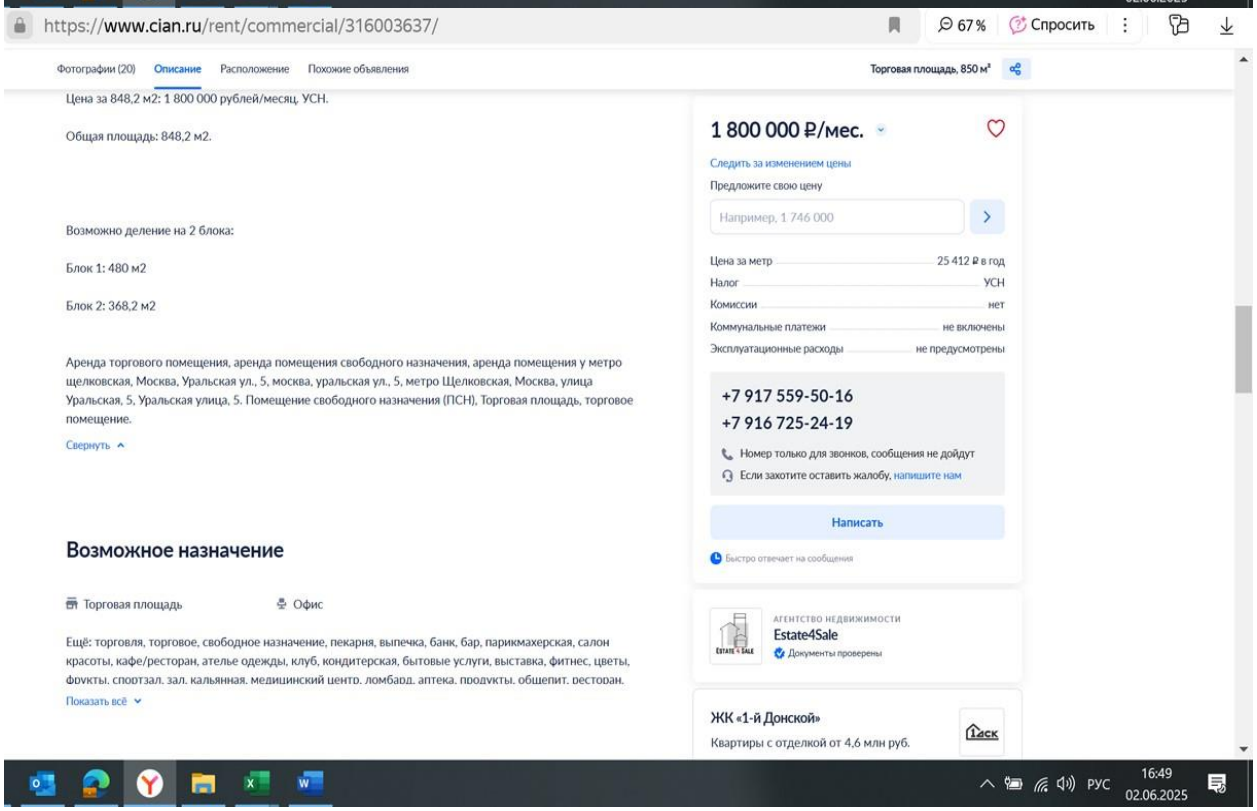


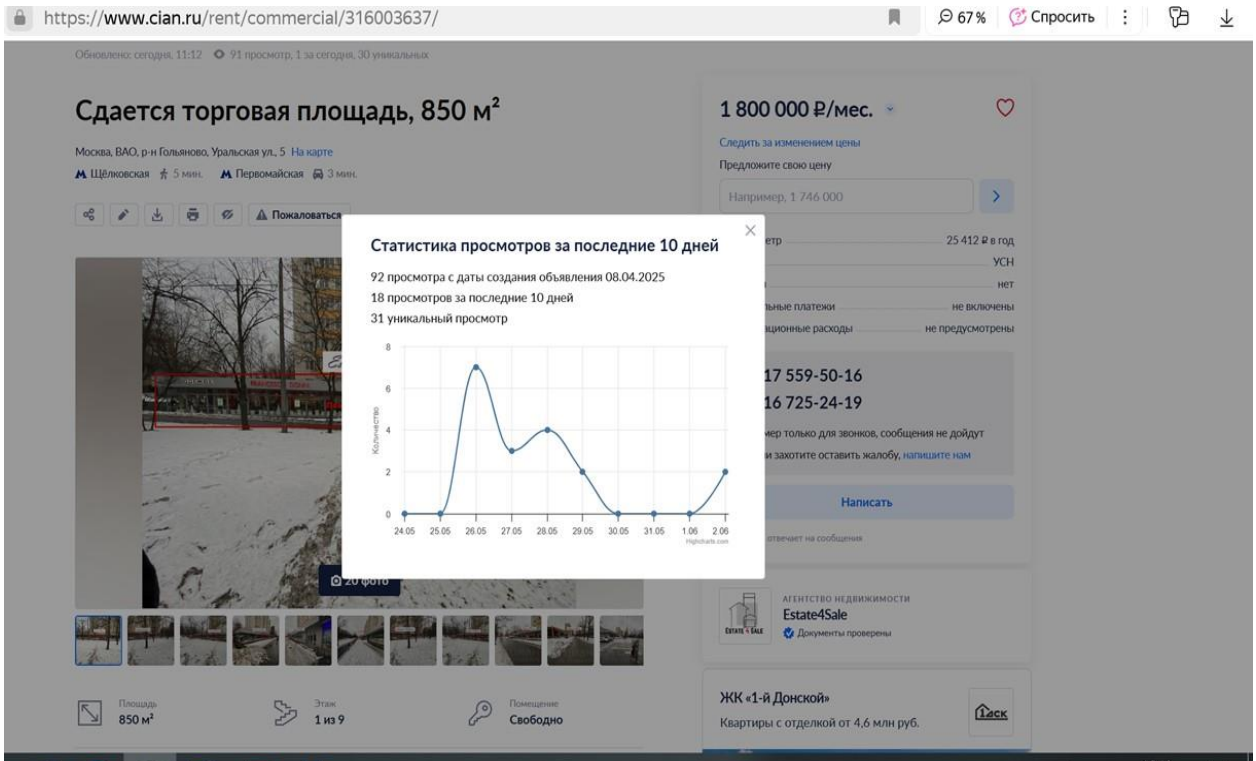
Аналог №3

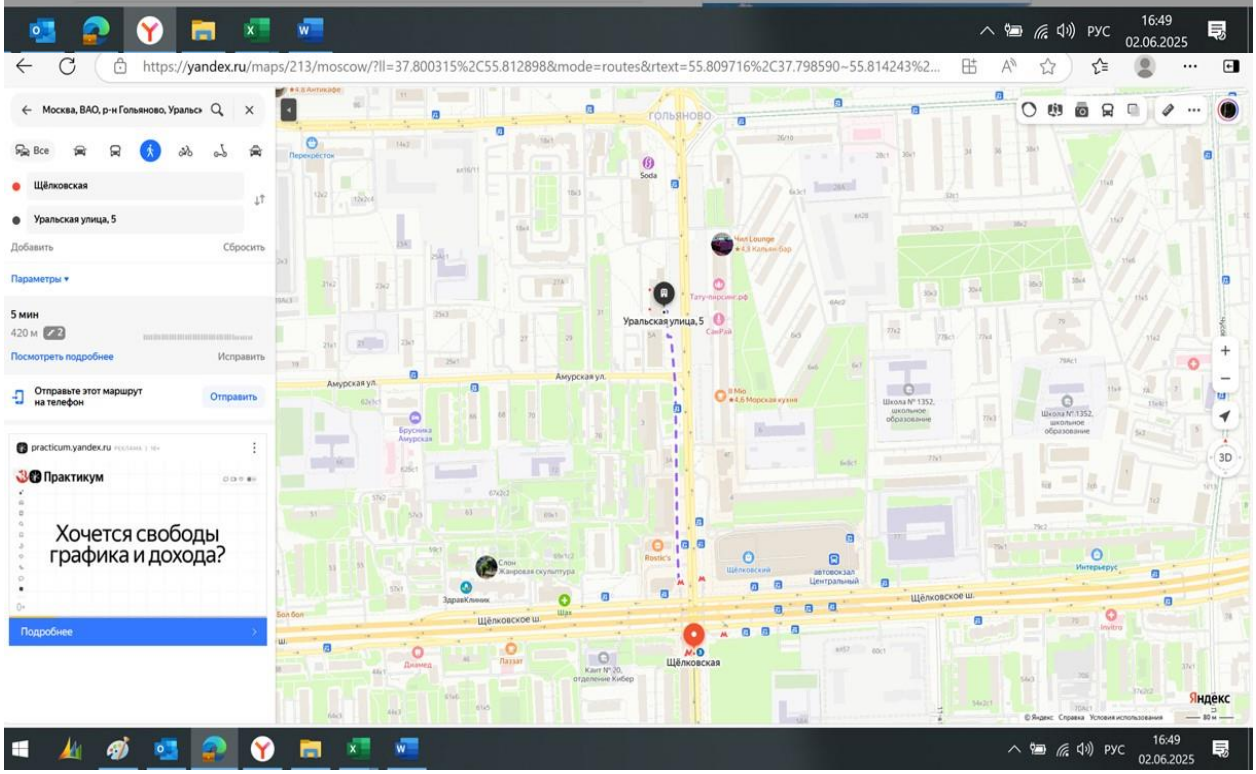
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/316003637/, т. +7 917 559-50-16, +7 916 725-24-19




https://www.cian.ru/rent/commercial/316003637/
67 %
Спросить
Фотографии (20)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Торговая площадь, 850 м²
Рассмотрим сдачу помещения на срок договора до 10 лет, под гастрономы, сдачу в субаренду, сетевиков, короче говоря рассмотрим всех оперативно.
Сдается помещение свободного назначения 848,2 м2, ВАО, м. Щелковская (300 метров от метро), ул. Уральская, 5.
Общая площадь: 848,2 м2 - 1 800 000 рублей/месяц.
Расположение
Москва, ВАО, 1-я линия. Интенсивный автомобильный трафик. Хороший пешеходный трафик. Отличная видимость и доступность. Высокий рекламный потенциал размещения рекламных вывесок.
Окружение
Помещение расположено в крупном сложившимся жилом районе с высокой плотностью застройки и развитой инфраструктурой.
Описание
Street-retail помещение торгового или другого свободного назначения (ПСН) площадью 480 м2 на 1-ом этаже.
Входная группа с 1-ой линии.
Все центральные инженерные коммуникации.
Эл-во: 37 кВт (возможно увеличение по договоренности).
Свободная парковка перед фасадом помещения.
Цена за 848,2 м2: 1 800 000 рублей/месяц. УСН.
Общая площадь: 848,2 м2.
1 800 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 746 000
Цена за метр 25 412 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 917 559-50-16
+7 916 725-24-19
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Estate4Sale
Документы проверены
ЖК «1-й Донской»
Квартиры с отделкой от 4,6 млн руб.
РУС
16:49
02.06.2025

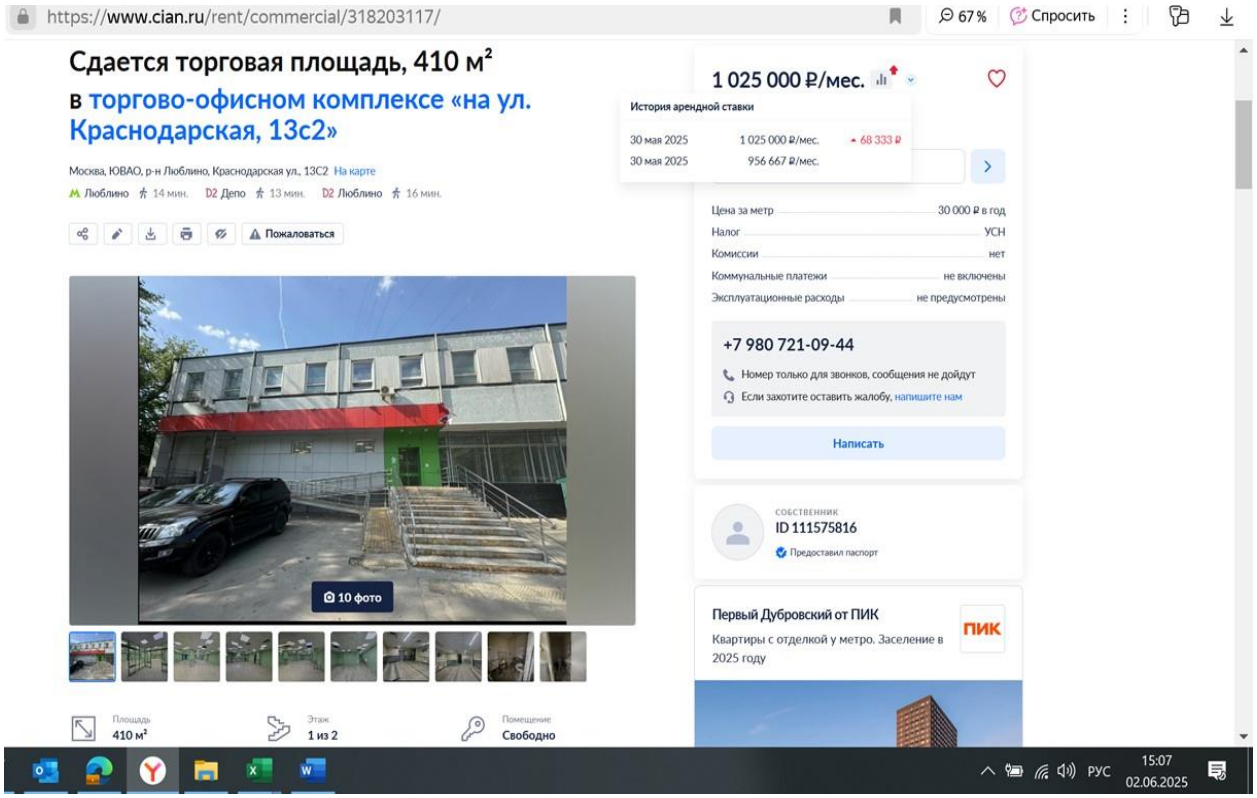

https://www.cian.ru/rent/commercial/316003637/
67 %
Спросить
Фотографии (20)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Торговая площадь, 850 м²
Цена за 848,2 м2: 1 800 000 рублей/месяц. УСН.
Общая площадь: 848,2 м2.
Возможно деление на 2 блока:
Блок 1: 480 м2
Блок 2: 368,2 м2
Аренда торгового помещения, аренда помещения свободного назначения, аренда помещения у метро щелковская, Москва, Уральская ул., 5, москва, уральская ул., 5, метро Щелковская, Москва, улица Уральская, 5, Уральская улица, 5. Помещение свободного назначения (ПСН), Торговая площадь, торговое помещение.
Свернуть
Возможное назначение
Торговая площадь
Офис
Ещё: торговля, торговое, свободное назначение, пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, зал, кальянная, медицинский центр, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан.
Показать всё
1 800 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 746 000
Цена за метр 25 412 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 917 559-50-16
+7 916 725-24-19
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Estate4Sale
Документы проверены
ЖК «1-й Донской»
Квартиры с отделкой от 4,6 млн руб.
РУС
16:49
02.06.2025

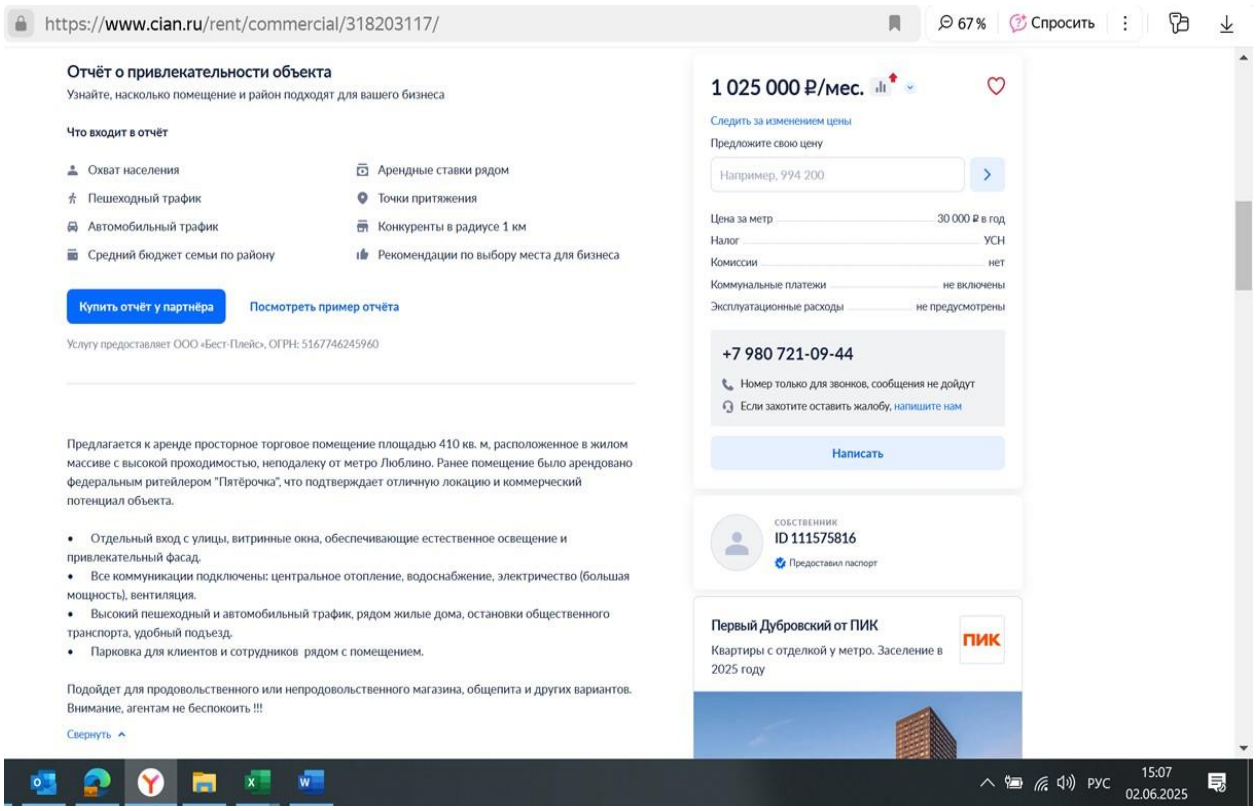

https://www.cian.ru/rent/commercial/316003637/
Сдается торговая площадь, 850 м²
1 800 000 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
92 просмотра с даты создания объявления 08.04.2025
18 просмотров за последние 10 дней
31 уникальный просмотр
Написать
Estate4Sale
ЖК «1-й Донской»
Квартиры с отделкой от 4,6 млн руб.

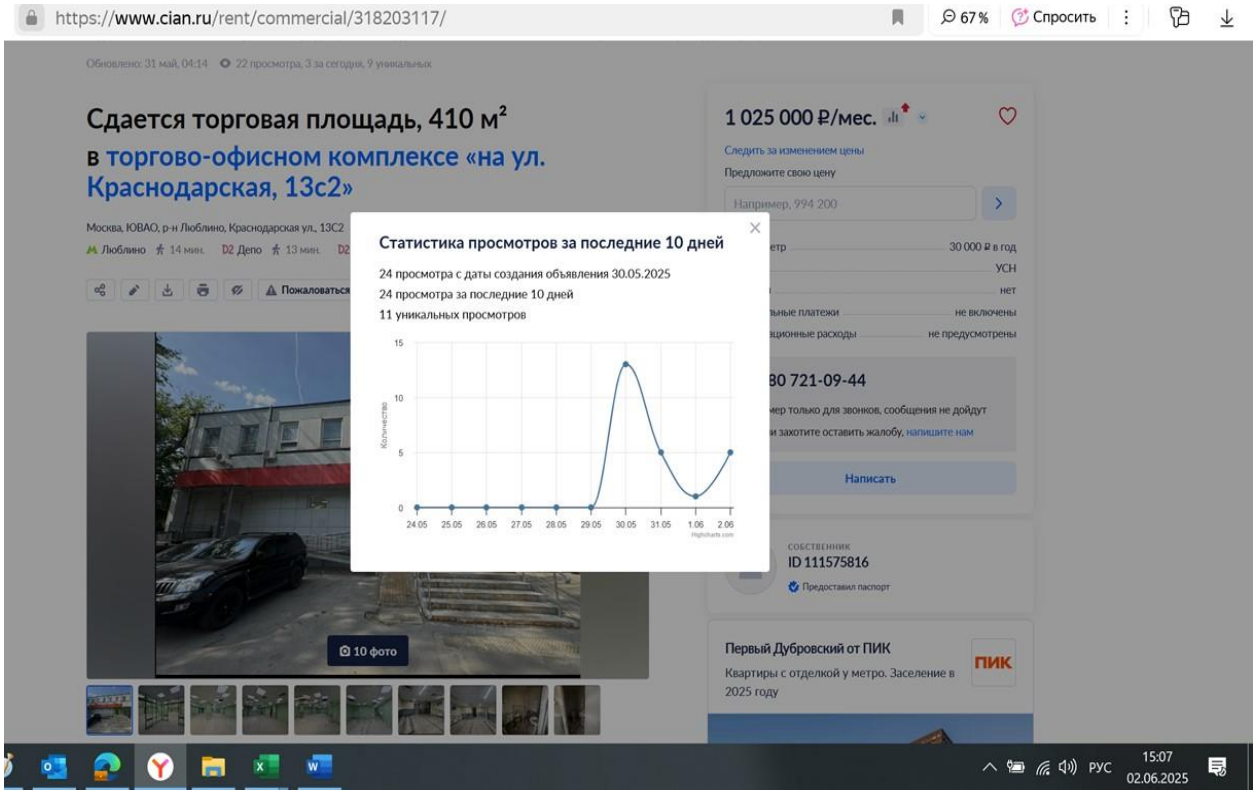

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.800315%2C55.812898&mode=routes&rtext=55.809716%2C37.798590~55.814243%2...
Москва, ВАО, р-н Гольяново, Уральск
Щёлковская
Уральская улица, 5
5 мин
420 м
Посмотреть подробнее
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Практикум
Хочется свободы графика и дохода?
Подробнее
Уральская улица, 5
Щёлковская
Щёлковское ш.
Амурская ул.
Яндекс

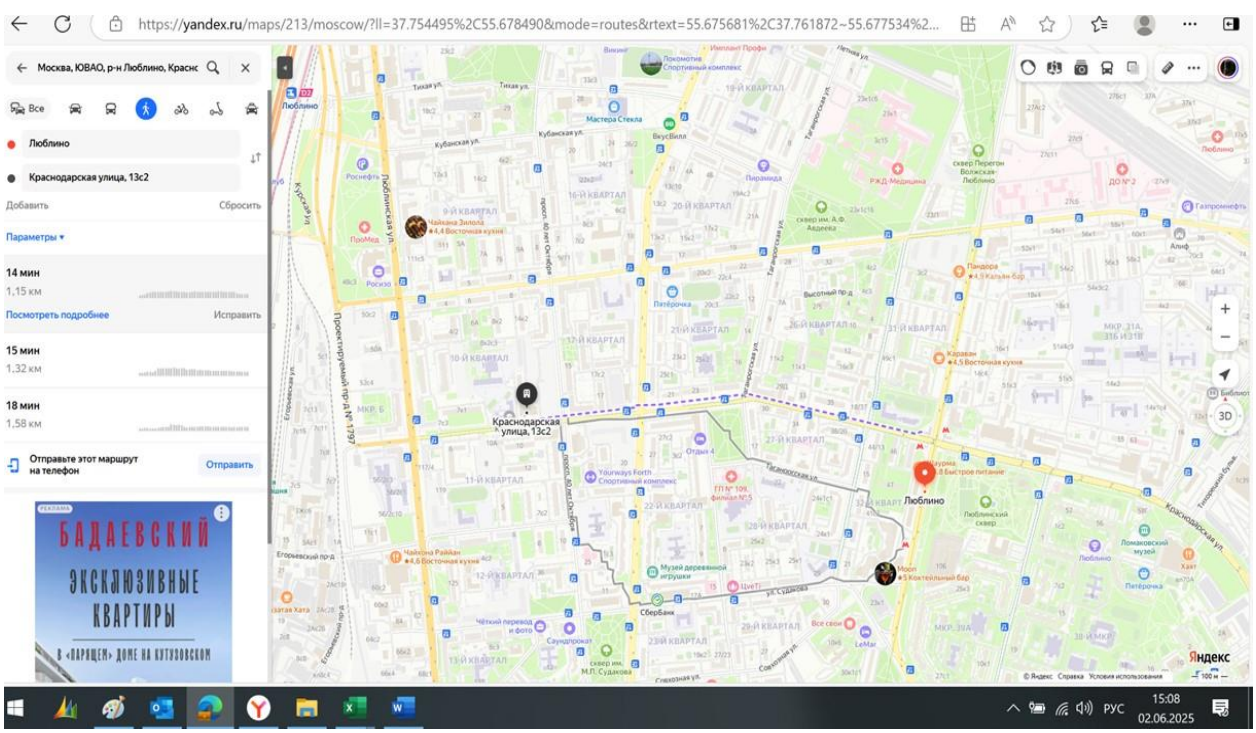
Аналог №4

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318203117/, т. +7 980 721-09-44






https://www.cian.ru/rent/commercial/318203117/
Сдается торговая площадь, 410 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Краснодарская, 13с2»
1 025 000 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
24 просмотра с даты создания объявления 30.05.2025
24 просмотра за последние 10 дней
11 уникальных просмотров
10 фото
Написать
ID 111575816
Первый Дубровский от ПИК
Квартиры с отделкой у метро. Заселение в 2025 году
15:07
02.06.2025


https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.754495%2C55.678490&mode=routes&rtext=55.675681%2C37.761872~55.677534%2...
Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснс
Люблино
Краснодарская улица, 13с2
14 мин
1,15 км
15 мин
1,32 км
18 мин
1,58 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
БАДАЕВСКИЙ
ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ КВАРТИРЫ
Краснодарская улица, 13с2
Люблино
15:08
02.06.2025

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода для расчета земельного участка

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание (Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная))

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 оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. 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	-	-	-

ЦЕНТР

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Земельные участки)

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 363 из 396

АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

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

Корректировка на снос ветхих строений

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroe...

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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	0,78	0,97	**0,90**

Примечание:

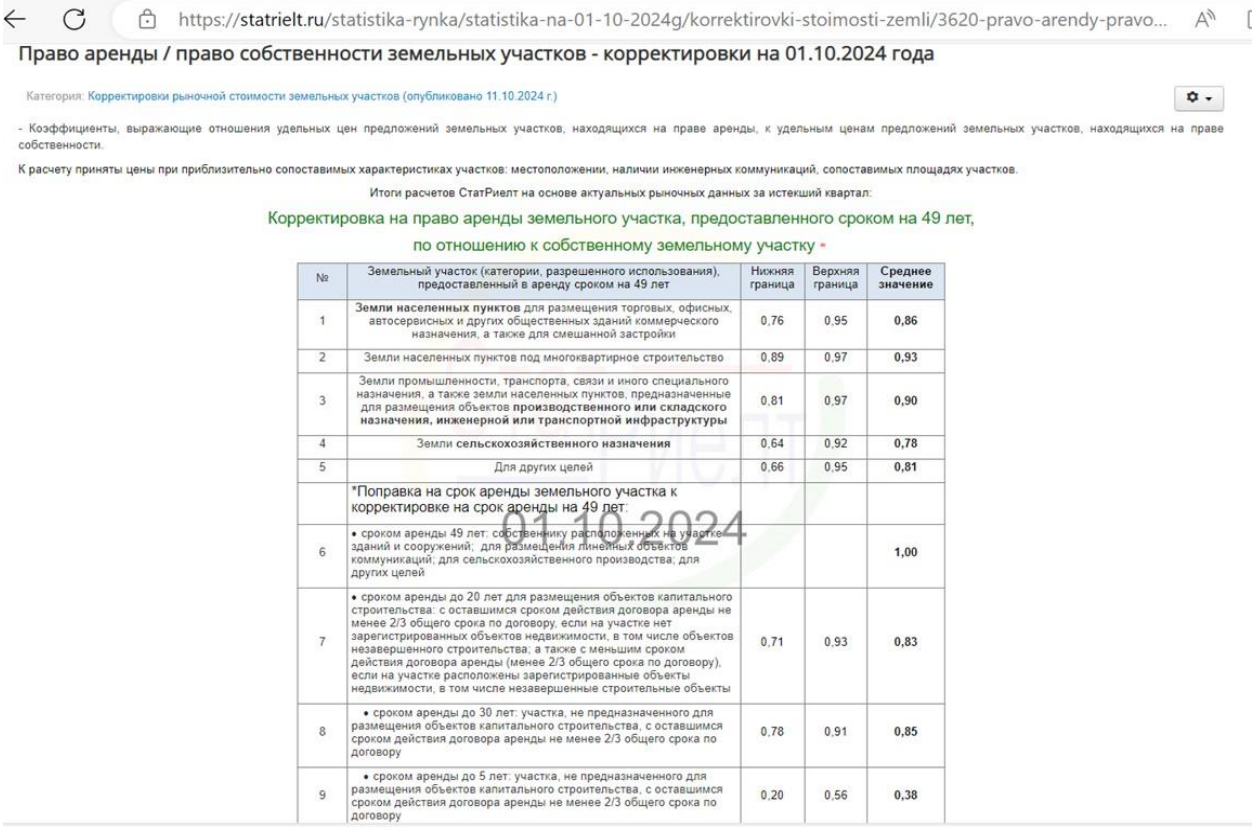
* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки.
Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — 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

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3803-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo...

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,95	**0,86**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,97	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,81	0,97	**0,90**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,64	0,92	**0,78**
5	Для других целей	0,66	0,95	**0,81**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,93	**0,83**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,78	0,91	**0,85**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,56	**0,38**

01.10.2024

Корректировка на местоположение

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_2025)

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $К_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
$И_{оо}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

Т	Таганская	3.02
	Тверская	3.71
	Театральная	3.75
	Текстильщики	1.93
	Теплый Стан	1.82
	Терехово	2.44
	Технопарк	2.39
	Тимирязевская	2.20
	Третьяковская	3.88
	Тропарево	2.29
	Трубная	3.07
	Тульская	2.28
	Тургеневская	3.09
	Тушинская	2.23
	Тютчевская	1.82
П	Павелецкая	3.27
	Панфиловская	2.48
	Парк культуры	4.21
	Парк Победы	2.97
	Партизанская	2.13
	Первомайская	1.86
	Перово	1.86
	Петровский парк	2.56
	Петровско-Разумовская	1.94
	Печатники	1.89
	Пионерская	2.58
	Планерная	1.96
	Площадь Гагарина	2.85
	Площадь Ильича	2.31
	Площадь Революции	3.75
	Полежаевская	2.63
	Полянка	3.88
	Пражская	1.90
	Преображенская площадь	2.17
	Прокшино	1.64
	Пролетарская	2.31
	Проспект Вернадского	2.63
	Проспект Мира	3.07
	Профсоюзная	2.48
	Пыхтино	1.48
	Пушкинская	3.71
	Пятницкое шоссе	1.89

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 366 из 396

Л	Ленинский проспект	2.85
	Лермонтовский проспект	1.62
	Лесопарковая	1.85
	Лефортово	2.07
	Лианозово	1.81
	Лихоборы	1.94
	Локомотив	1.97
	Ломоносовский проспект	2.82
	Лубянка	3.75
	Лужники	3.56
	Лухмановская	1.62
	Люблино	1.77
М	Марксистская	3.02
	Марьина роща	2.52
	Марьино	1.80
	Маяковская	3.71
	Медведково	1.93
	Менделеевская	2.54
	Минская	2.58
	Митино	1.89
	Мичуринский проспект	2.25
	Мнёвники	2.48
	Молодежная	2.23
	Москва-Сити (Международная)	3.30
	Мякинино	1.89
С	Савеловская	2.52
	Саларьево	1.81
	Свиблово	2.20
	Севастопольская	2.14
	Селигерская	1.93
	Семеновская	2.13
	Серпуховская	3.27
	Славянский бульвар	2.58
	Смоленская	3.97
	Сокол	2.59
	Соколиная Гора	2.07
	Сокольники	2.46
	Солнцево	1.87
	Спартак	2.23
	Спортивная	3.56
	Сретенский бульвар	3.09
	Стахановская	1.86
	Стрешнево	2.12
	Строгино	2.14
	Студенческая	2.97
	Сухаревская	3.07
	Сходненская	1.96

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на площадь земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности 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	0,722	-0,13	K s = (So/Sa) ^-0,13
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,671	-0,15	K s = (So/Sa) ^-0,15
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,629	-0,18	K s = (So/Sa) ^-0,18
поселения до 50 тыс. человек	0,618	-0,21	K s = (So/Sa) ^-0,21
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	0,649	**-0,23**	K s = (So/Sa) ^-0,23
Земли сельскохозяйственного назначения	0,570	**-0,29**	K s = (So/Sa) ^-0,29

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка линию

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3794-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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	0,81	0,90	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	**1,02**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,80	0,99	**0,91**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,89	**0,8**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

Корректировка на ИРД

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

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…8%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	13…18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…5%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-30%	Москва, С-П.

Корректировка на коммуникации земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	**1,13**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	**1,18**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,27	**1,14**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода для расчета объекта оценки

Корректировка на торг для коммерческой недвижимости

Торговая недвижимость. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 371 из 396

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, сентябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

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	-	-	-

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

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%

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 372 из 396

АФОС Справочник: оценка и экспертиза

Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

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

Корректировка на тип для коммерческой недвижимости

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

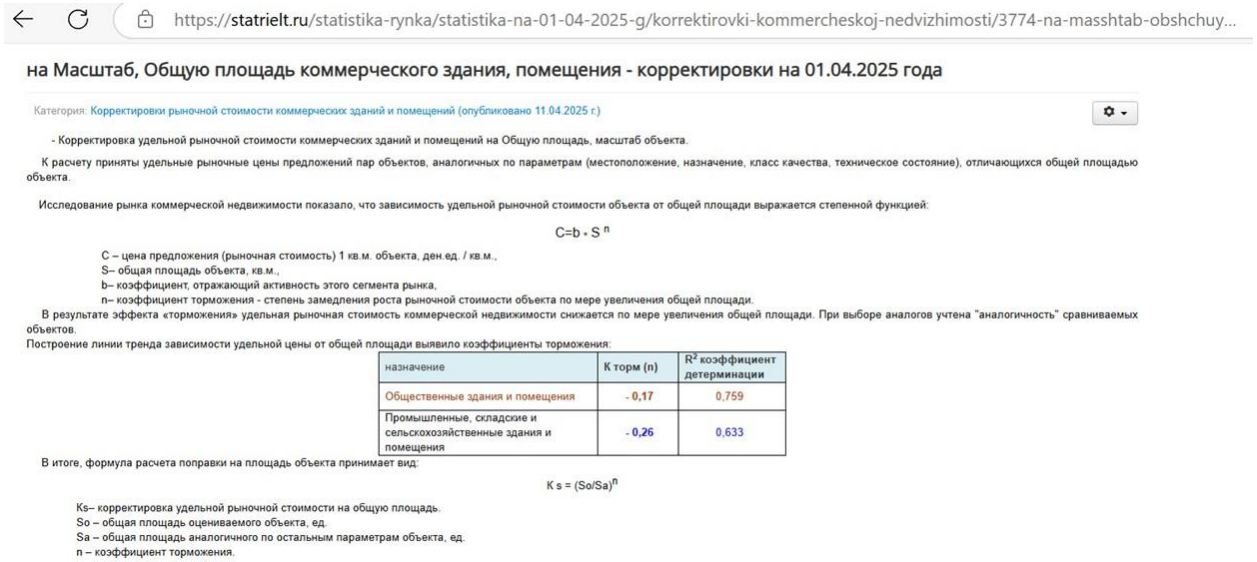
Таблица 272. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

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	0,87	0,79	0,96
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	0,89	0,85	0,92

РЕПОРТАЖ ХРОНИКА

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuy...

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 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	- 0,17	0,759
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,633

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.

Корректировка на линию дома

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3775-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 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.

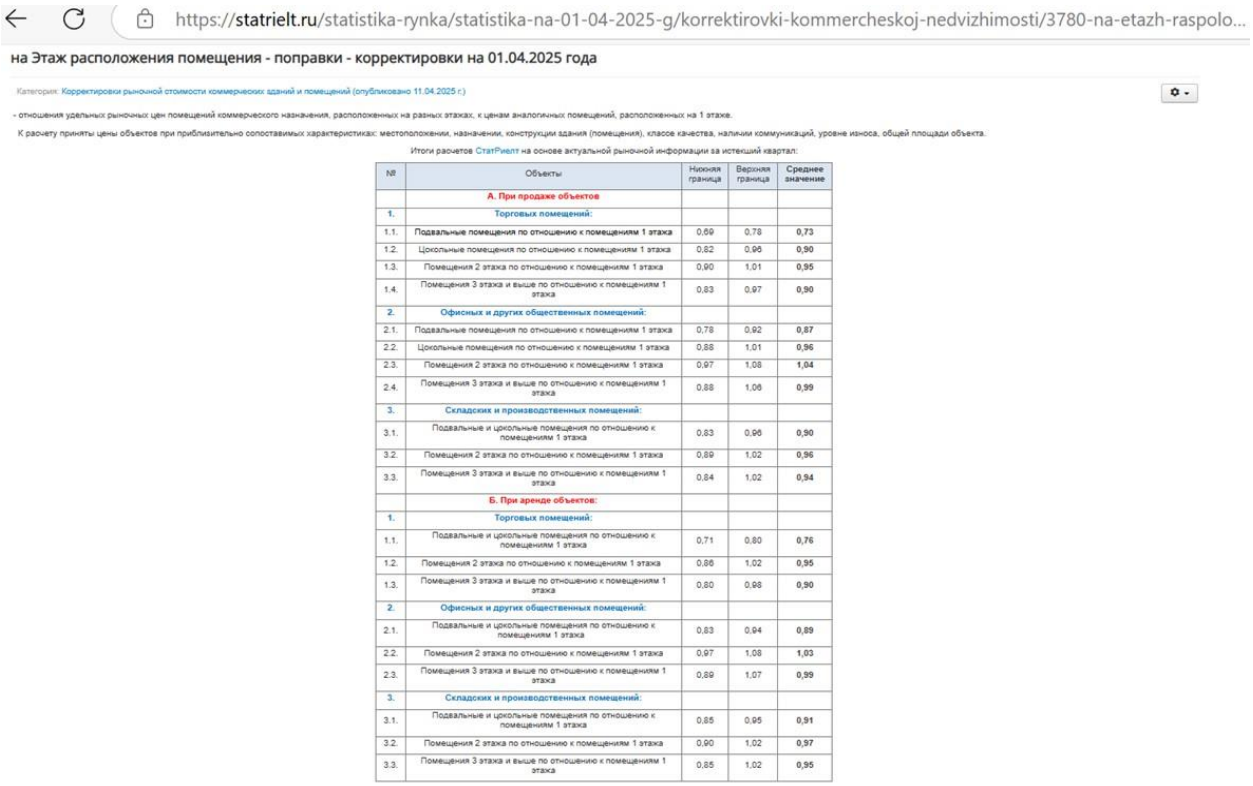
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

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	0,65	0,83	**0,75**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	**0,90**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,99	**0,93**
	Б. Аренды:			
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	**0,77**
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	**0,92**
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	**0,94**

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3780-na-etazh-raspolo...

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,90
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,97	0,90
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,92	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,06	0,99
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,96	0,90
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,02	0,96
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,02	0,94
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,80	0,76
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,95
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,98	0,90
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,94	0,89
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,97	1,08	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,99
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,95	0,91
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	0,97
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,02	0,95

Корректировка на наличие витринного остекления

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 467. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Витринное остекление», данные по Москве.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	**нет**
объект оценки	**есть**	**1,00**	1,08
	нет	0,93	**1,00**

Таблица 468. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Витринное остекление», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог	
		есть	**нет**
объект оценки	**есть**	**1,00**	1,11
	нет	0,90	**1,00**

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 207. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

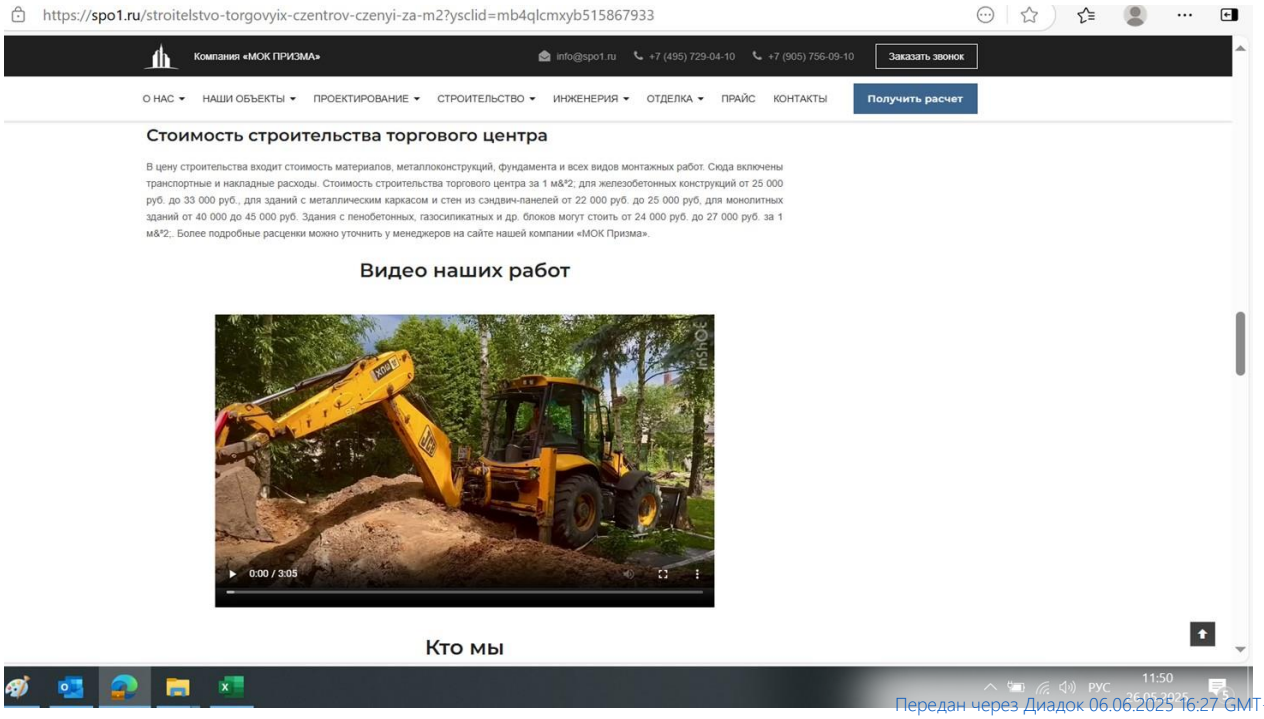
Удельная цена		аналог		
		организо-ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организо-ванная	**1,00**	1,09	1,14
	стихийная	0,92	**1,00**	1,04
	без парковки	0,88	0,96	**1,00**

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организо-ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организо-ванная	**1,00**	1,04	1,09
	стихийная	0,96	**1,00**	1,05
	без парковки	0,92	0,95	**1,00**

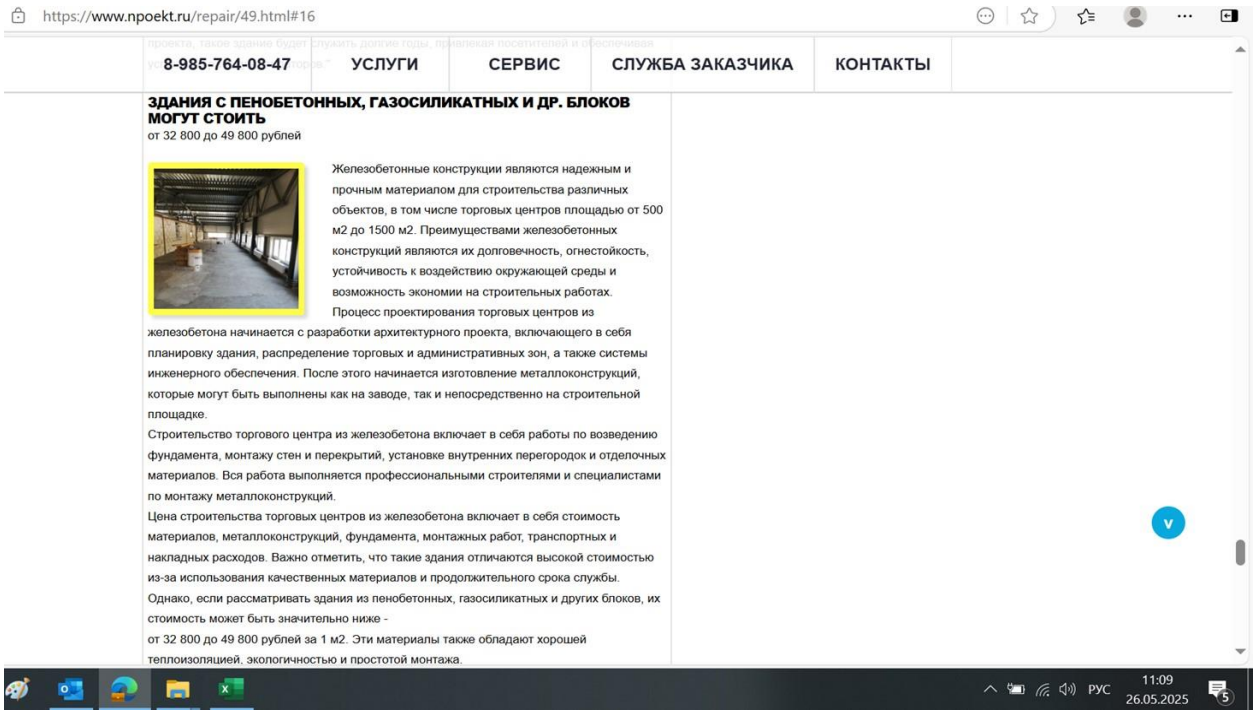
Себестоимость строительства для торговой недвижимости

https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html

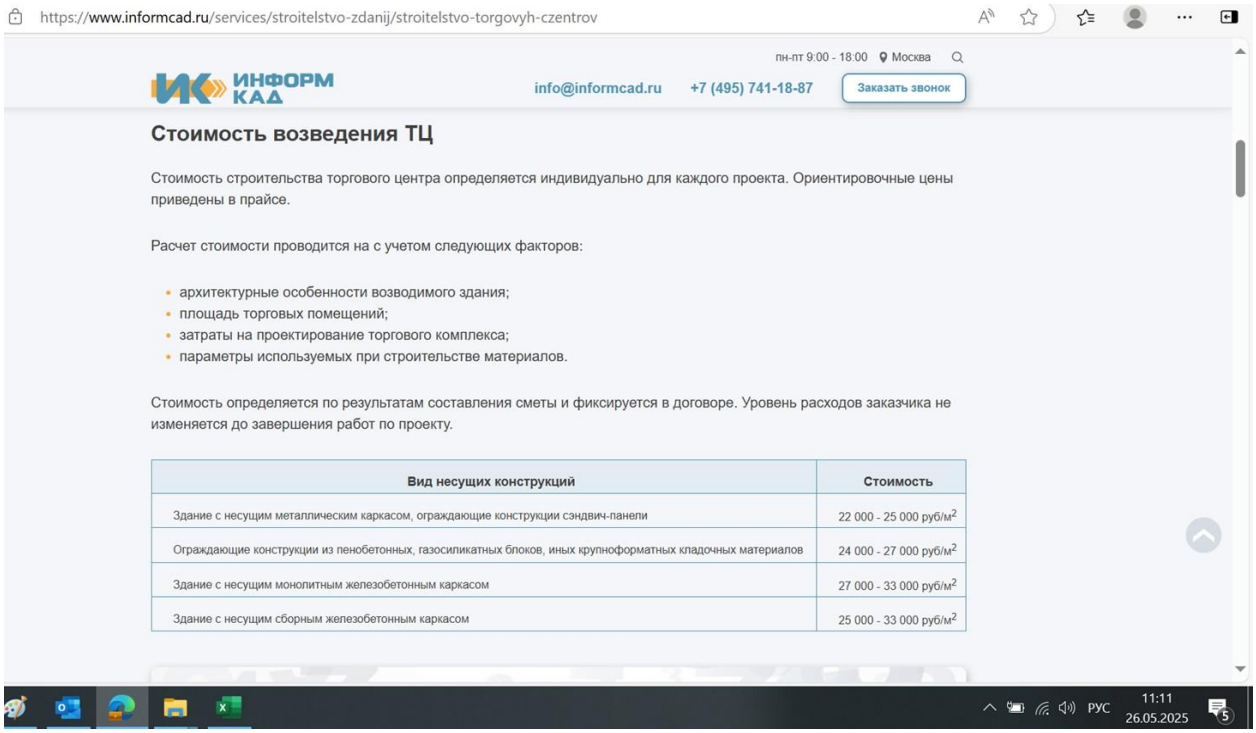


Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16

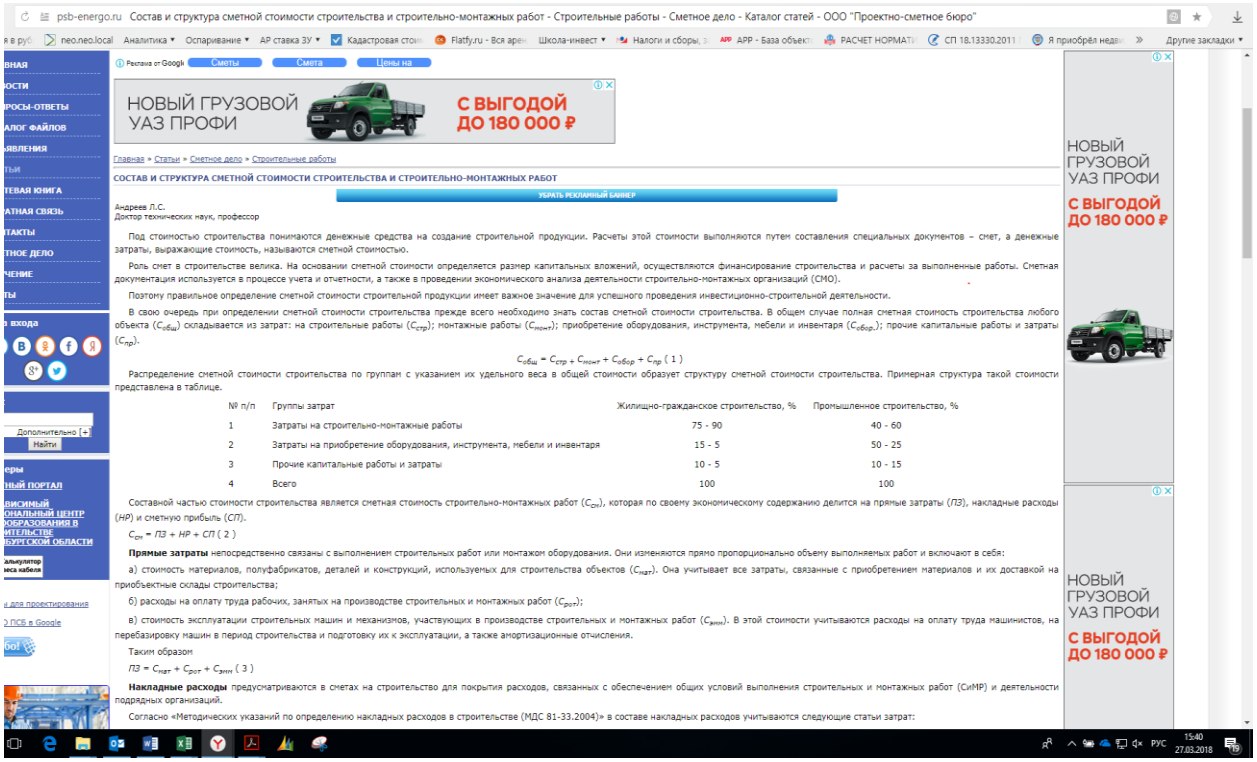


https://www.informcad.ru/services/stroitelstvo-zdanij/stroitelstvo-torgovyh-czentrov



Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

УБРАТЬ РЕКЛАМНЫЙ БАННЕР

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 ($С_{СП}$), 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 ($С_{рот}$);

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

$$ПЗ = С_{мат} + С_{рот} + С_{маш} \quad (3)$$

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 ₽

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 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**	0,18
3	Складские помещения и здания	0,11	**0,13**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,14	**0,17**	0,21

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

3. 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://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025



Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №35. Май 2025 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича

СРД №35, май 2025 г.

Таблица 1.9.1. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области, %

№ п/п	Населенный пункт	Тип недвижимости	Класс		
			A	B	C
1	2	3	4	5	6
1	Москва	Торговые помещения	10,09...12,24	7,83...9,97	8,87...9,93
2	Москва	Офисные помещения	6,1...6,69	5,58...7,25	6,99...7,2
3	Москва	Производственно-складские помещения	8,98...15,64	11,26...11,38	12,97...13,63
4	Санкт/Петербург	Торговые помещения	9,04...10,31	9,86...12,23	8,46...10,99
5	Санкт/Петербург	Офисные помещения	8,32...8,68	7,73...10,27	9,71...10,04
6	Санкт/Петербург	Производственно-складские помещения	13,71...13,9	7,77...8,51	12,58...13,24
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	11,57...11,78	12,03...12,42	12,12...13,08

Взаимосвязь (для улучшений земельных участков и единых объектов недвижимости) ставок капитализации и дисконтирования описывает следующая формула:

СК = СД+НВ-ТР

https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 379 из 396

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

https://abn-consult.ru/novyy-spravochnik-koefficientov-dlya-moskvy-i-moskovskoy-oblasti-8-e-izdanie

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05	14,21

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024

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	-	-	-

Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов

Таблица 39. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

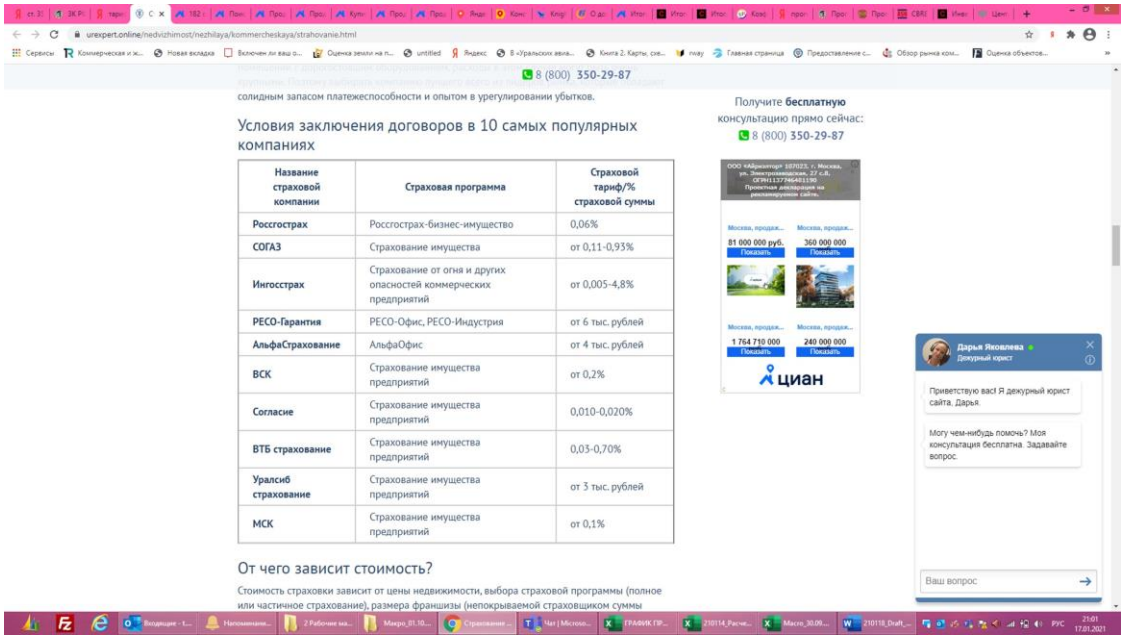
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,9%	7,6%	14,3%
2. Стрит-ритейл	10,0%	6,4%	13,6%
3. Торговые площади	11,0%	7,6%	14,4%

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	-	-	-

Базовые тарифы по страхованию имущества

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



8 (800) 350-29-87

солидным запасом платежеспособности и опытом в урегулировании убытков.

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгосстрах	Росгосстрах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы

Получите бесплатную консультацию прямо сейчас:
8 (800) 350-29-87

Дарья Яковлева
Дежурный юрист

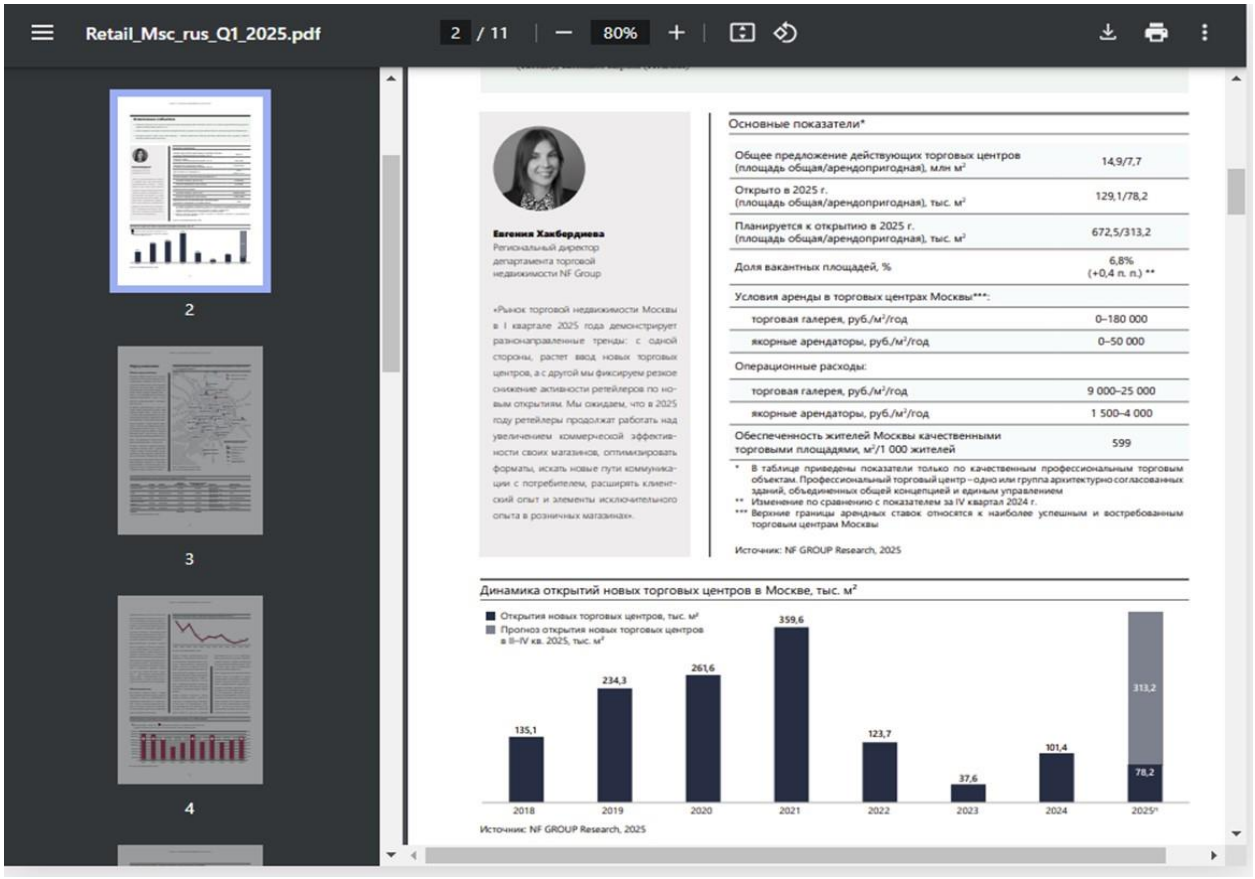
Приветствую вас! Я дежурный юрист сайта. Дарья.

Могу чем-нибудь помочь? Моя консультация бесплатна. Задавайте вопрос.

Ваш вопрос

Среднерыночная величина операционных расходов

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025



Retail_Msc_rus_Q1_2025.pdf 2 / 11 80%

Евгения Хамбердиева
Региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group

«Рынок торговой недвижимости Москвы в 1 квартале 2025 года демонстрирует разнонаправленные тренды: с одной стороны, растет ввод новых торговых центров, а с другой мы фиксируем резкое снижение активности ретейлеров по новым открытиям. Мы ожидаем, что в 2025 году ретейлеры продолжат работать над увеличением коммерческой эффективности своих магазинов, оптимизировать форматы, искать новые пути коммуникации с потребителем, расширять клиентский опыт и элементы исключительного опыта в розничных магазинах».

Основные показатели*

Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,9/7,7
Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	129,1/78,2
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	672,5/313,2
Доля вакантных площадей, %	6,8% (+0,4 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	599

* 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 2024 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика открытий новых торговых центров в Москве, тыс. м²

Источник: NF GROUP Research, 2025

Уровень вакансии

https://nikoliers.ru/analytics/2025i-kvartal-moskva-sankt-peterburg-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Москва*	Санкт-Петербург**
Объем существующих площадей, тыс. кв. м	
6 990	3 320
Новое предложение, тыс. кв. м	
55	0
Уровень вакантности в ТЦ, %	
7,4	3,3
Обеспеченность площадями кв. м на 1 000 человек	
532	557

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2025

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	14,9/7,7
Открыто в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	129,1/78,2
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	672,5/313,2
Доля вакантных площадей, %	6,8% (+0,4 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	599

* 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 2024 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3784-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2025-goda

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 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	0,82	0,97	**0,91**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,69	0,89	**0,80**
3	Складские помещения и здания	0,89	0,97	**0,94**
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	**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.

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q1-torgovaya-nedvizhimost-/

IBC REAL ESTATE

Внешний контекст

Торговая недвижимость

Ритейл

Онлайн-ритейл

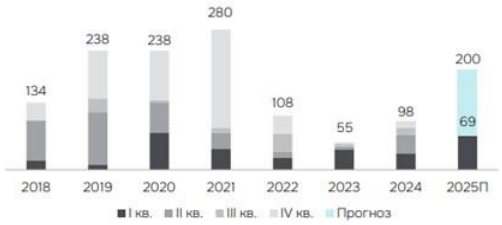
Приложения

Новые торговые центры: Москва

За первые 3 месяца 2025 года в Москве открылось 5 ТЦ: ТЦ в составе ТПУ Ботанический сад – BOTANICA (GLA: 28,5 тыс. кв. м), ТЦ формата Место Встречи от ADG Group Витязь (GLA: 11,0 тыс. кв. м), АФИ Галерея (GLA: 8,1 тыс. кв. м), Зерныщко (GLA: 6,4 тыс. кв. м). Также состоялось официальное открытие ЗУМ. Универмаг ЗИЛАРТ (GLA: 16,7 тыс. кв. м), первые арендаторы которого начали свою работу еще в конце 2024 года. **Общая арендопригодная площадь открывшихся в январе-марте ТЦ составляет 69 тыс. кв. м (+102% г/г).**

По итогам года мы прогнозируем увеличение объема качественной торговой недвижимости на 200 тыс. кв. м. Ожидается открытие следующих крупных торговых объектов: ТЦ в составе ТПУ Селигерская (GLA: 58,0 тыс. кв. м), Краски в составе ТПУ Некрасовка (GLA: 37,4 тыс. кв. м) и МФК Lakes (GLA: 20,0 тыс. кв. м).

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м



Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	6 616,2
Объем ввода в I кв. 2025, тыс. кв. м	68,9
Доля вакантных площадей, %	8,0
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	503,1

ТЦ, открывшиеся в I квартале 2025

BOTANICA



ЗУМ Универмаг ЗИЛАРТ



Витязь

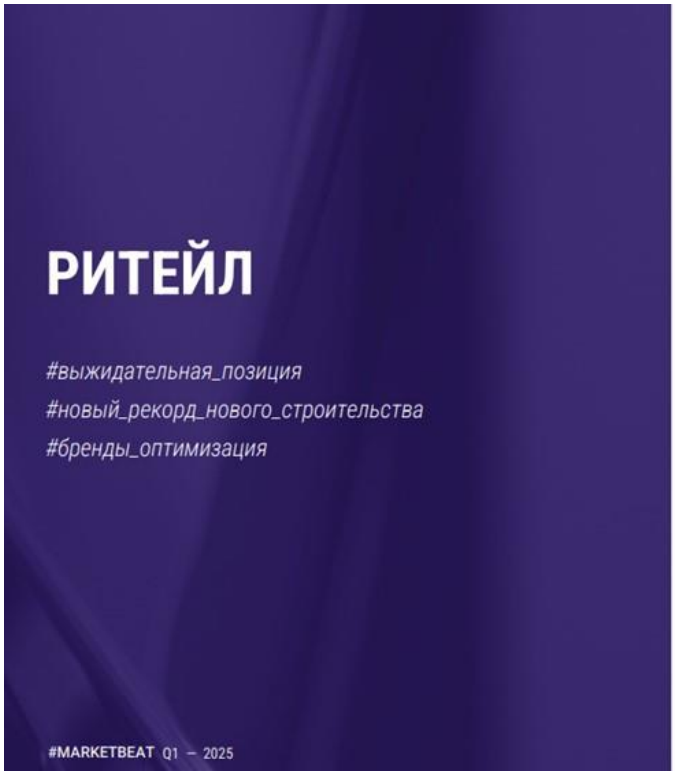


АФИ Галерея



6

https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/



Москва
Январь – март 2025 г.

6,6 МЛН КВ. М
Общее предложение торговых площадей

80 ТЫС. КВ. М
Новое строительство

7,8 %
Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

https://new.core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-iv-kv-2024/

ИТОГИ ГОДА

	2023	2024
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	8,2%	**5%**
ОТКРЫТИЯ ТЦ МОСКВА	37,6 тыс. кв. м	**96,2** тыс. кв. м
ОТКРЫТИЯ ТЦ РОССИЯ	338,2 тыс. кв. м	**326,2** тыс. кв. м
ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В ТОПОВЫХ ТЦ МОСКВЫ	180 000 руб./кв. м/год	**198 000** руб./кв. м/год
ПРАЙМ-СТАВКА АРЕНДЫ В КЛЮЧЕВЫХ ТЦ МОСКВЫ	74 800 руб./кв. м/год	**78 500** руб./кв. м/год

Источник: CORE.XP Аналитика

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	6,6%	21,0%
2. Стрит-ритейл	10,8%	4,4%	17,3%
3. Торговые площади	11,9%	5,0%	18,7%

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

Безрисковая ставка

Выбрать дату: 22.05.2025

Значения КБД Московской биржи 22.05.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	20,49	19,57	18,85	18,29	16,98	16,4	15,98	15,83	15,73	15,62	15,56	15,5

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

Курс валют

https://cbr.ru/currency_base/daily/

Центральный банк Российской Федерации установил с 22.05.2025 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	51,4566
944	AZN	1	Азербайджанский манат	46,9135
051	AMD	100	Армянских драмов	20,7118
764	THB	10	Батов	24,3521
933	BYN	1	Белорусский рубль	26,5525
975	BGN	1	Болгарский лев	45,8374
986	BRL	1	Бразильский реал	14,0864
410	KRW	1000	Вон	57,2691
344	HKD	1	Гонконгский доллар	10,2025
980	UAH	10	Гривен	19,2473
208	DKK	1	Датская крона	12,0182
784	AED	1	Дирхам ОАЭ	21,7163
840	USD	1	Доллар США	79,7530
704	VND	10000	Донгов	31,9498
978	EUR	1	Евро	91,2990

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 388 из 396

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"31" мая2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №24к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г.о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, а именно:

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

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" /**Шумилин Д.В.**/

Сканировано с CamScanner

Дата проведения осмотра: "31" мая 2025 г.

Объект оценки представляет собой:

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

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): свободные

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	-
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	
Система контролядоступа	+

Внешнее благоустройство: есть

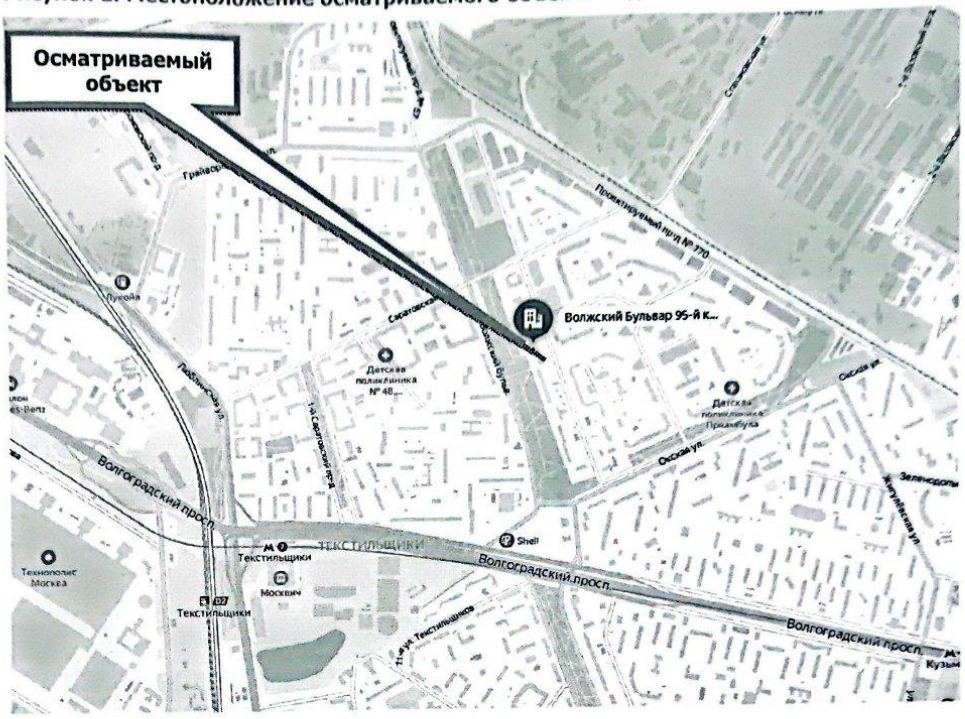
Наличие парковки (организованная/стихийная): орагнизованная парковка на прилегающей территории

Дополнительные примечания: _____

Сканировано с CamScanner

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae
Страница 390 из 396

Рисунок 1. Местоположение осматриваемого объекта недвижимости на карте



Источник: https://yandex.ru/maps/

Сканировано с CamScanner

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 06.06.2025 16:27 GMT+03:00
144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Внутренние помещения



Фото 9. Внутренние помещения



Фото 10. Внутренние помещения



Фото 11. Внутренние помещения



Фото 12. Внутренние помещения



Фото 13. Внутренние помещения



Фото 14. Внутренние помещения



Фото 15. Внутренние помещения



Фото 16. Внутренние помещения



Фото 17. Прилегающая территория



Фото 18. Прилегающая территория



Фото 19. Прилегающая территория



Фото 20. Прилегающая территория



Фото 21. Прилегающая территория



Фото 22. Прилегающая территория

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя

Идентификатор документа 144e3524-d953-4d14-be77-675bc07437ae

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	АО "НЭО ЦЕНТР" АКУЛИН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	0228DBA80041B1E2994ADA9F4D7A1BC1EC с 28.03.2024 13:04 по 28.06.2025 13:04 GMT+03:00	06.06.2025 16:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа