




ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-19 ОТ 10.06.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:04:0002007:4008, ПЛОЩАДЬЮ 980,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: 109456, Г. МОСКВА, Р-Н РЯЗАНСКИЙ, УЛ. ПАПЕРНИКА, Д. 7, КОРП. 2, ПОМ. I, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И ВКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК"

Заказчик:

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

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", (номер регистрации 3936, дата регистрации 30.12.2019 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" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 30.12.2019 за №3936).

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 можно получить по адресу 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28, , а также на сайте ООО УК "Альфа-Капитал" в сети Internet по адресу: www.alfacapital.ru.

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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 1 из 312

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 9

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
3.1. Общие сведения об объекте оценки 13
3.2. Местоположение объекта оценки 14
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
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 .. 36

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 39
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2025 г. 43
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 53
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2025 г. 55

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 76
6.1. Основные положения и терминология 76
6.2. Классификация основных средств 79
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 81
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 82
6.5. Этапы проведения оценки 84
6.6. Характеристика подходов к оценке 85
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 91

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 93
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 93
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 93

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 112
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 112
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 113

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 151
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 151
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 153

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 154

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 155

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 2 из 312

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, в составе: • нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008. **Права на объект оценки:** право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток". **Ограничения (обременения) прав:** • 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 нежилого помещения 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 №19 от 29.05.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	10.06.2025 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2042/19-19
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Не предоставлена
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки[1].	220 402 000 (Двести двадцать миллионов четыреста две тысячи) 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)	258 243 000 (Двести пятьдесят восемь миллионов двести сорок три тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)	193 328 000 (Сто девяносто три миллиона триста двадцать восемь тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС)	**225 786 000 (Двести двадцать пять миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для

[1] В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (10.12.2024 г.).

	определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток". 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

1. Объект оценки, включая права на объект оценки **1.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей** **1.2. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** **1.3. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки**	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, в составе: • нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008. **Права на объект оценки:** право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток". **Ограничения (обременения) прав:** • 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 нежилого помещения 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".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[2]
Предпосылки стоимости **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 – 10.06.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

	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	10.06.2025 г.
Специальные допущения	1. В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение общей площадью 980,3 кв. м (кадастровый номер 77:04:0002007:4008), входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета 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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

	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 (Восьми) 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 10.06.2024 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 ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №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	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	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 этаж, 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 ¼
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; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[3]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[4]	Федеральный стандарт оценки "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;
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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 для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 22.05.2025 г. — 15,56%[5]. Исполнитель исходит из допущения, что с 22.05.2025 г. по 10.06.2025 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-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., а также данными Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

рыночным значениям для подобных объектов[6], поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[7], а также соответствие арендной ставки по договорам 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-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г. на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемого объекта 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 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 31.05.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.06.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
12. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние части помещений недвижимого имущества Исполнителем осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Осмотр вакантных помещений проводился 29.11.2024 г. В рамках настоящей оценки

[6] Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.14 раздела 5.5.8 Отчета.

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 11 из 312

Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра по состоянию на 29.11.2024 г. до даты оценки не произошло существенных изменений, повлиявших на стоимость объекта оценки.

13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивалась копия информационной выписки 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 помещения в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком.

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

    Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договоров аренды и т. д.) по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
15. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
16. 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.
17. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 12 из 312

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №19 от 29.05.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

Часть оцениваемого помещения представляет собой торговое помещение площадью 630,80 кв. м с отдельным входом, которое по состоянию на дату оценки используется в качестве магазина "Магнит". Остальные помещения Объекта оценки частично сданы в краткосрочную аренду (66,00 кв. м), частично вакантны (283,50 кв. м).

Общие сведения об оцениваемом нежилом помещении представлены в табл. 3.1.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
	ЮВАО, р-н Рязанский
	ст. м. "Окская"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г.
Наличие ограничений (обременений) прав	Аренда, доверительное управление
Общее описание объекта	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 980,30 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:04:0002007:4008
Площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	-
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 10.12.2024 г.), руб. (НДС не учитывается)[8]	220 402 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	44 609 012,24
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	45 505,47
Существующие ограничения (обременения) права[9]	Доверительное управление № 77:04:0002007:4008-77/051/2020-6 от 04.09.2020; Доверительное управление № 77-77-12/010/2006-592 от

[8] В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (10.12.2024 г.).

[9] Согласно данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/)

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Наименование	Характеристика
	09.06.2006; Доверительное управление № 77:04:0002007:4008-77/060/2024-37 от 28.10.2024; Аренда № 77:04:0002007:4008-77/060/2024-36 от 28.10.2024

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I.

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа[10]

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 Шкулева, Лефортовский парк, Парк имени 850-летия Москвы и др.

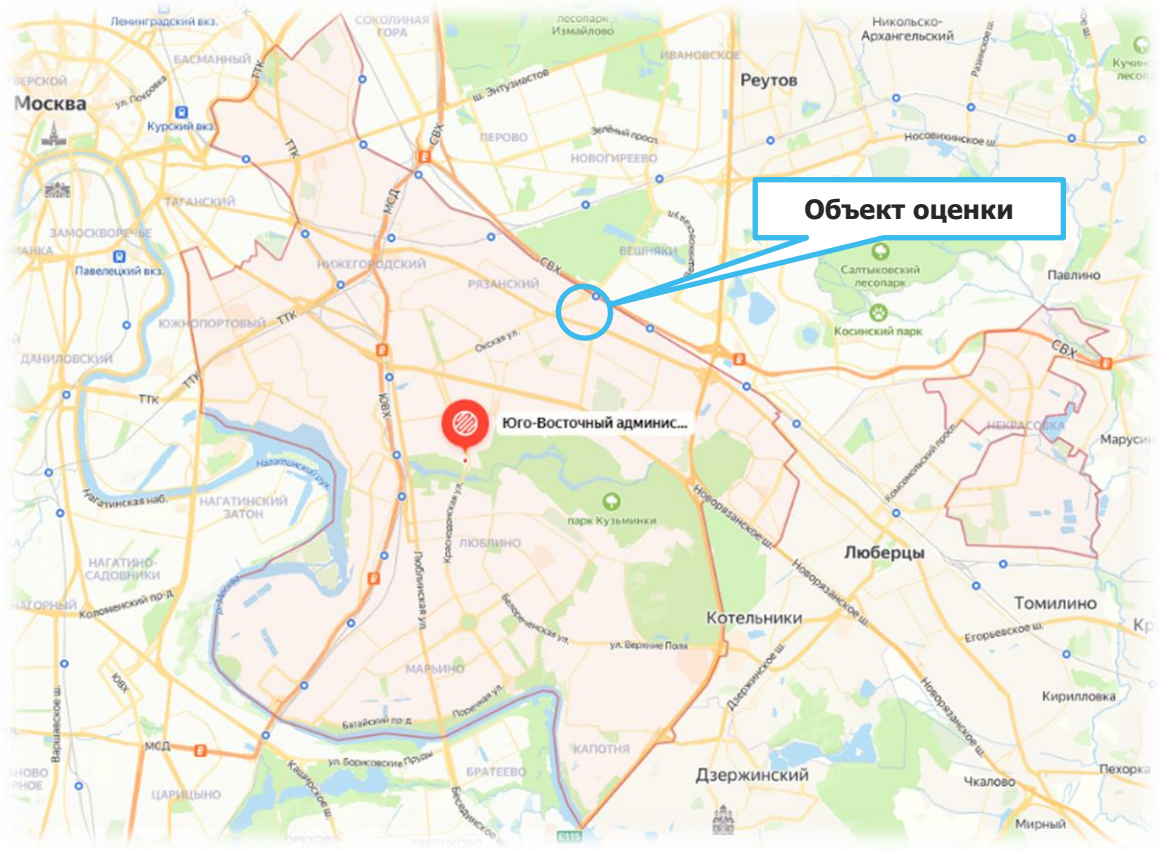
По территории округа проходят автобусные и трамвайные маршруты. В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. Через округ проходят участки Таганско-Краснопресненская линия Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровская линия Люблинско-Дмитровской,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

[10] 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 14 из 312

Рисунок 1.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: http://maps.yandex.ru

Краткая характеристика района Рязанский, в котором расположен объект оценки[11]

Район Рязанский входит в состав 12 районов Юго-Восточного административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование "Рязанское". Район занимает территорию в 648,52[12] га. Численность проживающего здесь населения составляет 108 657 чел. (по состоянию на 01 января 2024 г.).

Занимает территорию исторического района "Новые Кузьминки", расположенного между Рязанским и Волгоградским проспектами.

До 1966 года транспортное сообщение осуществлялось автобусами и железной дорогой (станция "Вешняки"). После пуска первой очереди Ждановско-Краснопресненского радиуса метро от ст. "Ждановская" (ныне ст. "Выхино") до ст. "Таганская") на территории округа появилась станция метро "Рязанский проспект".

27 марта 2020 года были открыты станции "Окская" и "Стахановская" Некрасовской линии Московского Метрополитена на пересечении Рязанского проспекта с Окской и Стахановской улицами соответственно.

Основной магистралью является Рязанский проспект. Следует отметить такие улицы, как 1-я Новокузьминская, Зеленодольская, 4-й Вешняковский проезд, 2-я и 3-я Институтские, Михайлова, Зарайская, ул. Паперника, ул. Фёдора Полетаева и др.

11 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0); https://ryazansky.mos.ru/ryazan-region/statistical-data-on-the-area/social-and-economic-passport-of-the-district/; https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao/ryazansky.html

12 Площадь района по данным Мосгорстата — 649 га, по данным районной управы — 648,52 га.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Образовательная система в Рязанском районе представлена 26 детскими садами, 16 средними образовательными школами, 2 центрами образования, Московским колледжем радиоэлектроники и автоматизации, Учебно-производственным комбинатом и Финансовый университет при правительстве РФ, Центр образования "Технопарк".

К объектам местной здравоохранительной инфраструктуры относятся 2 взрослые и 1 детская поликлиники, частные стоматологические клиники, аптеки.

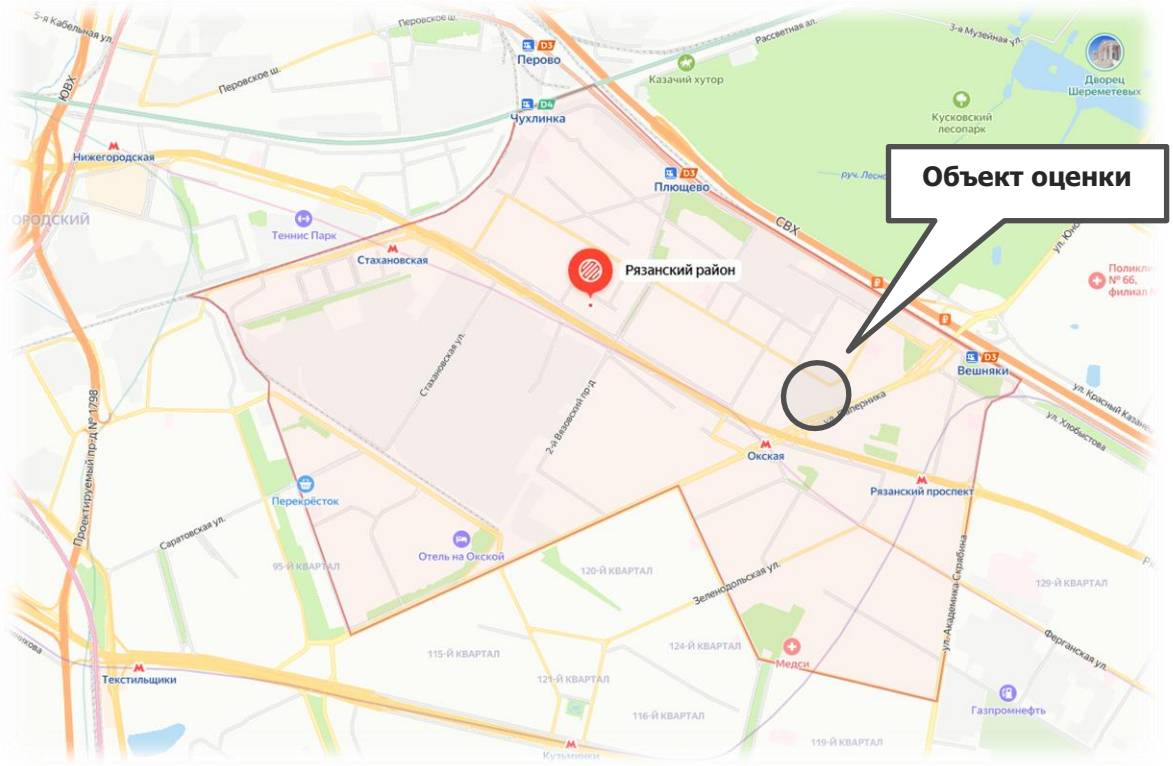
Кроме того, здесь располагаются известный Дворец культуры имени 40-летия Октября и Московский музыкальный государственный театр под руководством Г. Чихачева.

В районе находятся 12 научно-исследовательских организаций.

Крупные предприятия производственного характера: ЦРМЗ завод Мосэнерго, ЖБК-2 (закрыт), Завод опытных изделий и конструкций (ЗОКИО), ПО Машиностроительный завод "Молния" (закрыт), ЗАО "Светотехнический завод "Сатурн", Хлебозавод №25, ОАО "Московский механический завод №3" (один из старейших заводов района, основан еще в 1938 году), СКС СТАНКО - ведущее предприятие станкостроительной отрасли по выпуску новых токарно-винторезных и специальных станков по торговым знаком "ЗТС".

В ближайшее время в Рязанском районе будут проводиться работы по озеленению улиц, обустройству общественных мест отдыха и улучшению общего благоустройства территории.

Рисунок 1. Карта Рязанского района 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 3.2. Характеристика местоположения объектов оценки

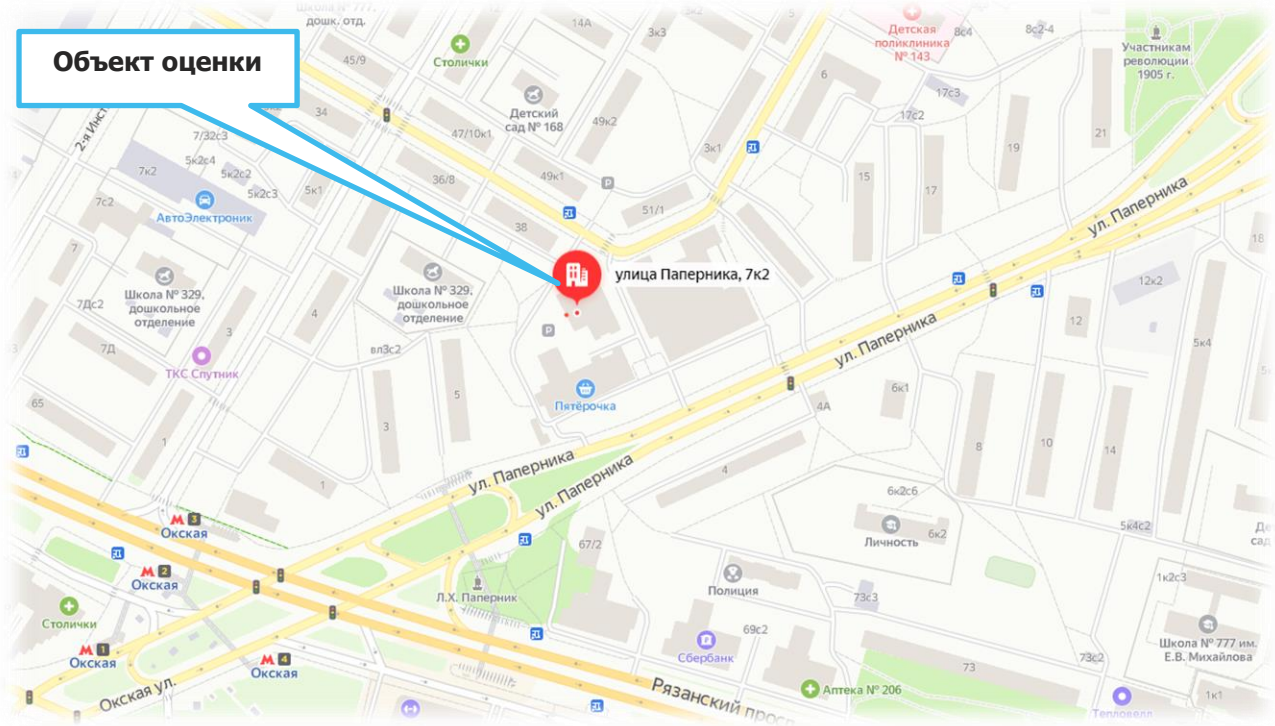
Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
Район расположения	ЮВАО, р-н Рязанский
Станция метро	ст. м. "Окская"
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Наименование	Характеристика
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: "Яснополянская улица" расположена на расстоянии 140 м, ближайшая станция метрополитена "Окская" расположена на расстоянии 460 м. Основной транспортной магистралью являет ул. Паперника и ул. Яснополянская
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

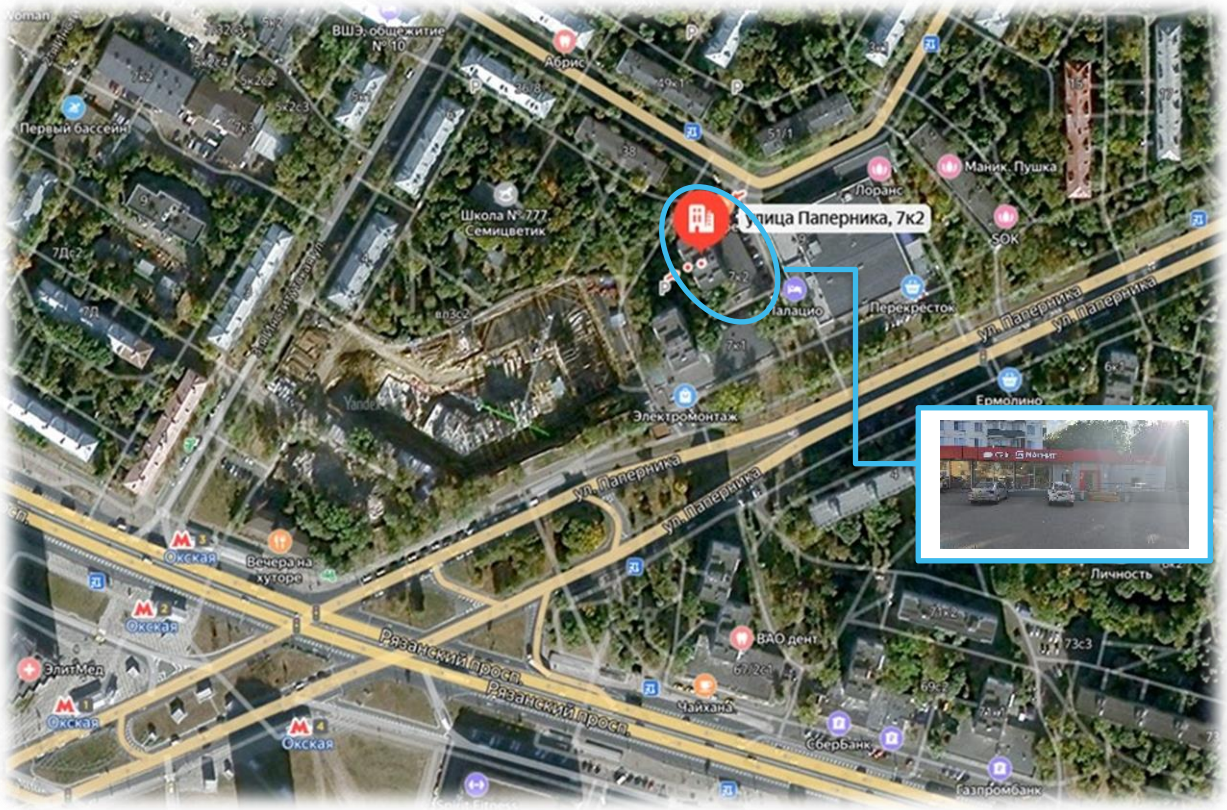
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: http://maps.yandex.ru

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Локальное местоположение

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

На расстоянии 140 м от объекта оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Яснополянская улица", ближайшая станция метрополитена "Окская" расположена на расстоянии 460 м. Основной транспортной магистралью являет ул. Паперника и ул. Яснополянская. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком.

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

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г.;
- копию Договора аренды на нежилое помещение № /36471/24 от 19.09.2024 г.;
- копию Договора аренды № 10-10АПаП от 15.10.2024 г.;
- копию Договора аренды №2П/АП-02 от 18.10.2024 г.;
- копию поэтажного плана от 09.03.2004 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 помещение зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

Допущение. В соответствии с выпиской из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выпиской из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г. а также данными Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для

подобных объектов[13], 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 договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, в т. ч. порядок расторжения договоров аренды[14], а также соответствие арендной ставки по договорам аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

Величина общей/арендопригодной площади оцениваемого помещения определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных Заказчиком, в размере 980,30 кв. м (630,80 кв. м — в соответствии с действующим долгосрочным договором аренды (Арендатор 1), 66,00 кв. м — в соответствии с действующим краткосрочным договором аренды (Арендатор 2), 283,50 кв. м — вакантные помещения) (Таблица 3.4).

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого помещения приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3).

Таблица 3.3. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	1967
Срок полезной службы, лет	58[15]
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	980,3
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	Бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
Фундамент	Ленточный

[13] Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.18 раздела 5.6.9 Отчета

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

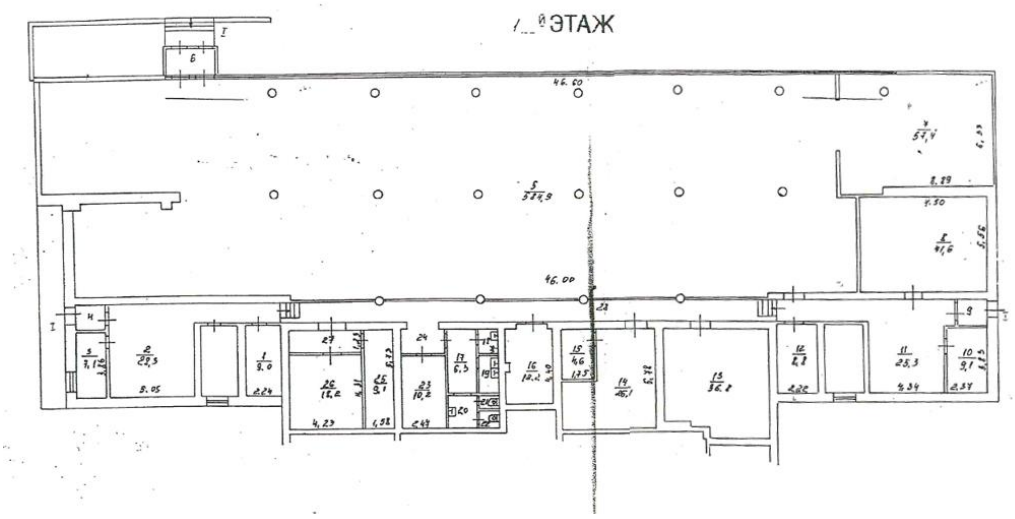
[15] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 20 из 312

Наименование	Характеристика
Материал перекрытия	Железобетонные
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	980,3
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Площадь подвала, кв. м	-
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 09.03.2004 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.

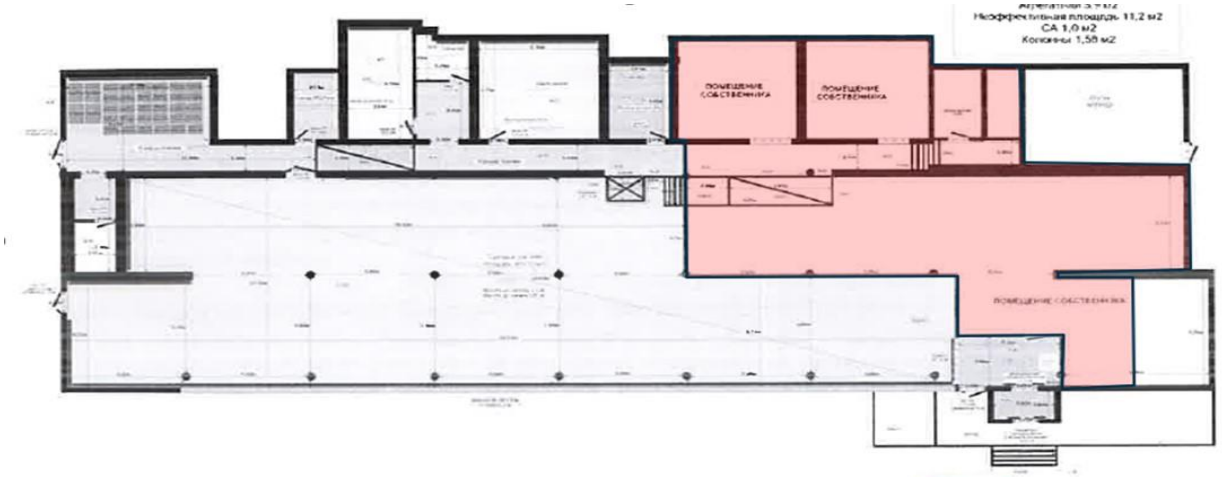
Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выпиской из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., а также данными Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду.

По состоянию на дату оценки помещения площадью 283,5 кв. м остается вакантной, ниже по тексту приведен план потенциально пригодных площадей для сдачи в аренду (Рисунок 3.5).

Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4).

Рисунок 3.5. План с расположением вакантных помещений



Источник: данные Заказчика

Согласно рекомендациям АРБ[16]:

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.

Исполнитель проанализировал финансовые условия договора аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

объекта оценки соответствуют рыночному диапазону для данного класса объекта (Таблица 5.15)[17], поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия договора аренды.

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 Арендатор вправе по истечению 24 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи немотивированно отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядку, уведомив Арендодателя в установленном Договором порядке.

Согласно п. 6.5. долгосрочного Договора аренды, Арендатор уведомляет Арендодателя об отказе от исполнения Договора любым из нижеуказанных способов: почтовым уведомлением; посредством электронной почты; путем вручения уведомления лично Арендодателю или его уполномоченному представителю. Договор считается прекращенным по истечении 30 календарных дней с даты получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от Договора.

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

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

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

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

[17] Анализ арендных ставок приведен в таблице раздела 5.4.8 (см. Таблица 5.15) Отчета (справочно)

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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. 6.3. долгосрочного Договора аренды Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в любом из следующих случаев:

1. если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, ее действие будет приостановлено, прекращено, Лицензия будет аннулирована, возникнет необходимость ее переоформления в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства по причинам, за которые Арендатор не отвечает;
2. Арендодатель препятствует в пользовании Объектов не менее 3 (трех) календарных дней подряд;
3. Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.

В соответствии с п. 6.6. если ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, то по окончании срока действия Договора считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

Согласно данным п. 5.2. краткосрочных Договоров аренды, Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

1. Ликвидация организации - Стороны по настоящему Договору в установленном законом порядке;
2. Признания организации - Стороны по настоящему Договору несостоятельной (банкротом);
3. По соглашению Сторон.

В случае досрочного расторжения настоящих Договоров аренды в силу п. 5.2. настоящих Договоров, инициирующая его расторжение Сторона обязуется за 10 (десять) дней до предполагаемого расторжения настоящих Договоров уведомить другую сторону.

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 27 745 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом индексации в следующем году.

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

- Согласно данным NF Group[18] 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[19] 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[20] 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.

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

- По прогнозам CORE.XP[21] 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[22], 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 рынка, приведенного в разделе 5.5 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 26,0 до 48,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 35,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 21,7 до 40,2 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,8 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 составляет 27 745 руб./кв. м/год и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом индексации в следующем году, соответствует среднерыночным данным для данного класса объекта.

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Таблица 3.4. Основные условия Договора аренды

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
1	Договор № /36471/24 от 19.09.2024 г.	630,80	725 420,00	1 450 840,00	1 508 873,60	2 366,54	1 492 815	1.1. Арендодатель обязуется порядке и на условиях Договора предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) следующее недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем "Объект": - нежилые помещения: часть комнаты №5, площадью 379,3 кв. м., комнаты №№6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, часть комнаты №28, площадью 23 кв. м., общей площадью – 630,8 кв. м., расположенные на первом этаже. 1.4. Договор заключается сроком на 10 лет с даты подписания акта приема-передачи. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из: - постоянной части арендной платы; - переменной части арендной платы до момента заключения Арендатором прямых договоров на коммунальные услуги; - платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы); Постоянная часть арендной платы за первый и второй месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ. Постоянная часть арендной платы за период с третьего по шестой месяцы аренды составляет 870 504 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ. Постоянная часть арендной платы за седьмой и последующие месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ. Стороны могут договориться об изменении постоянной части арендной платы, но не более чем на 4% и не ранее чем по истечении 12 месяцев со дня подписания Акта приема-передачи. Изменение постоянной части арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к Договору. Переменная часть арендной платы эквивалентная стоимости потребленных Арендатором электроэнергии, воды, теплу, в связи с чем Арендатор вправе запрашивать подтверждения такого условия. В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам переменная часть арендной платы по коммунальным услугам, на которые заключены прямые договоры, исключается из Договора. Плата с торгового оборота начинает начисляться и уплачиваться с даты Акта приема-передачи Объекта и начала торговой деятельности.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 26 из 312

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
								Исключительно для цели начисления платы с торгового оборота за период с третьего по шестой месяцы аренды стороны установили расчетную величину постоянной части арендной платы в сумме 1 741 008 руб. Плата с торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 7% от объема торгового оборота за отчетный период и постоянной арендной платы с НДС за отчетный период. В соответствии с п. 6.3. долгосрочного Договора аренды Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в любом из следующих случаев: 1. Если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, ее действие будет приостановлено, прекращено, Лицензия будет аннулирована, возникнет необходимость ее переоформления в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства по причинам, за которые Арендатор не отвечает; 2. Арендодатель препятствует в пользовании Объектов не менее 3 (трех) календарных дней подряд; 3. Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта. В соответствии с п. 6.6. если ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, то по окончании срока действия Договора считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.
			с 01.11.2024 до 14.09.2025	**с 15.09.2025 с учетом индексации**			**С учетом индексации**	
2	Договор аренды № 10-10АПаП от 15.10.2024 г.	40,00	29 166,67	32 083,33		766,64	30 666	Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 40 кв. м, расположенные на 1 этаже. 2.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая состоит из двух частей: Базовой и Переменной: 2.1.1. Базовая часть Арендной платы с 15 [illegible]

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 27 из 312

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
								Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 35 000 руб., в том числе НДС 20%; 2.1.2. с 01 ноября 2024 года 35 000 руб., в том числе НДС 20%; 2.10. Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы. 2.13. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг, а именно: - расходы на электроэнергию; -расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды; -расходы за водоснабжение и водоотведение; Настоящий Договор заключен на срок 11 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи. Настоящим Договором Стороны устанавливают, что по истечении Срока аренды Арендатор имеет перед другими лицами преимущественное право на заключение Договора на новый срок. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя на менее чем за 30 дней до истечения Срока аренды. Согласно данным п. 5.2. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях: 1. Ликвидация организации - Стороны по настоящему Договору в установленном законом порядке; 2. Признания организации - Стороны по настоящему Договору несостоятельной (банкротом); 3. По соглашению Сторон. В случае досрочного расторжения настоящего Договора аренды в силу п. 5.2. настоящего Договора, инициирующая его расторжение Сторона обязуется за 10 (десять) дней до предполагаемого расторжения настоящего Договора уведомить другую сторону.
			с 01.12.2024 по 31.01.2025	**с 01.02.2025 до 17.09.2025**			**С учетом индексации**	
3	Договор аренды №2П/АП-02 от 18.10.2024 г.	26,00	125 000,00	83 333,33		3 368,02	87 568	Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 26 кв. м, расположенные на 1 этаже. 2.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая состоит из

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 28 из 312

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
								двух частей: Базовой и Переменной: 2.1.1. Базовая часть Арендной платы: с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 50 000 руб., в том числе НДС 20%. 2.1.2. с 01.11.2024 г. по 30.11.2024 г. в размере 50 000 рублей, в том числе НДС 20%. 2.1.3. с 01.12.2024 года по 31.01.2025 года в размере 150 000 рублей, в том числе НДС 20%. 2.1.4. с 01.02.2025 года в размере 100 000 руб., в том числе НДС 20%. 2.10. Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы. 2.13. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг, а именно: -расходы на электроэнергию; -расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды; -расходы за водоснабжение и водоотведение. 2.15. Оплата указанных услуг и расходов производится Арендодателем самостоятельно и возмещается Арендатором на основании вставленного Арендодателем счета, акта и счета-фактуры. Настоящий Договор заключен на срок 11 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи. Настоящим Договором Стороны устанавливают, что по истечении Срока аренды Арендатор имеет перед другими лицами преимущественное право на заключение Договора на новый срок. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя на менее чем за 30 дней до истечения Срока аренды. Согласно данным п. 5.2. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях: 1. Ликвидация организации - Стороны по настоящему Договору в установленном законом порядке; 2. Признания организации - Стороны по настоящему Договору несостоятельной (банкротом); 3. По соглашению Сторон. В случае досрочного расторжения настоящего Договора аренды в силу п. 5.2. настоящего Договора, инициирующая его расторжение

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
								предполагаемого расторжения настоящего Договора уведомить другую сторону.
	Итого по договорам аренды	**696,80**					**1 611 049,23 руб./мес, или 27 745 руб./кв. м/год**	
	Итого по вакантным помещениям	**283,50**						
	Итого	**980,30**						

Источник: данные Заказчика

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 30 из 312

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.

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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение.

Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение представлено в таблице далее (см. Таблица 3.5).

Таблица 3.5. Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
Площадь, кв. м	980,3
Год постройки/реконструкции	1967
Хронологический возраст	58
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	40[23]
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"	51[24]
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**46[25]**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

[23] 40= 50 x 0,79, где 0,79 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda)

[24] 51= 65 x 0,79, где 0,79- среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda)

[25] = 58 x 0,79, где 0,79 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda)

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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 здание с оцениваемым помещением, 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 10.06.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Допущение. При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние части недвижимого имущества Исполнителем осмотрено не было, ввиду отсутствия доступа. Осмотр вакантных помещений проводился 29.11.2024 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра по состоянию на 29.11.2024 г. до даты оценки не произошло существенных изменений, повлиявших на стоимость объекта оценки.

Таблица 3.6. 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	Осмотр проведен без представителя Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Торговое помещение
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.7. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр Исполнителя по состоянию на 31.05.2025 г.

Таблица 3.8. Фотографии вакантных площадей



Фотография 3.1. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.2. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр Исполнителя по состоянию на 29.11.2024 г.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 34 из 312

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[26] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[27] 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[28], 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. (группа А)[29] 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.

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

[27] 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.

[28] 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

[29] А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
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 земельного участков отнесена к многофункциональной общественной зоне. 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 земельного участка являются30: 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения; 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; 4) общественно-деловые зоны иных видов. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

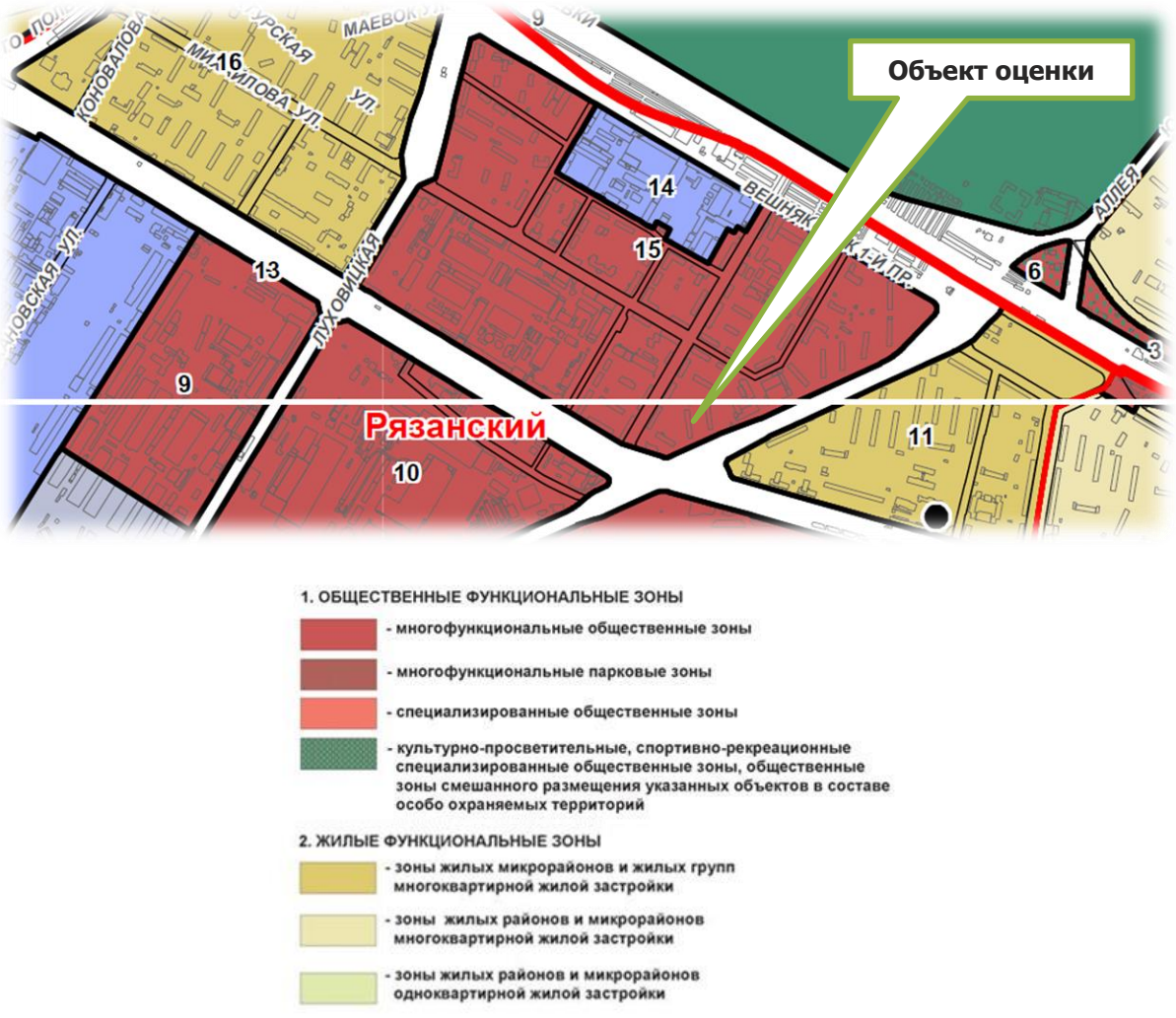
[30] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f0[illegible]

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Критерий анализа	Анализ
	Также в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи. Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения размещение объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Рассматриваемый земельный участок расположены в районе Рязанский в окружении многоквартирной жилой застройки со средним пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и станции метрополитена "Окская". 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 объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию
Вывод	**Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

Согласно п. 17 ФСО №7, "Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта". Оцениваемое нежилое помещение представляет собой встроенно-пристроенное помещение на 1 этаже жилого дома. Остальные помещения жилого дома, расположенные на 1 этажах, имеют аналогичное назначение. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование в качестве коммерческих нежилых помещений.

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 38 из 312

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[31]

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.

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

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, Bloomberg

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 40 из 312

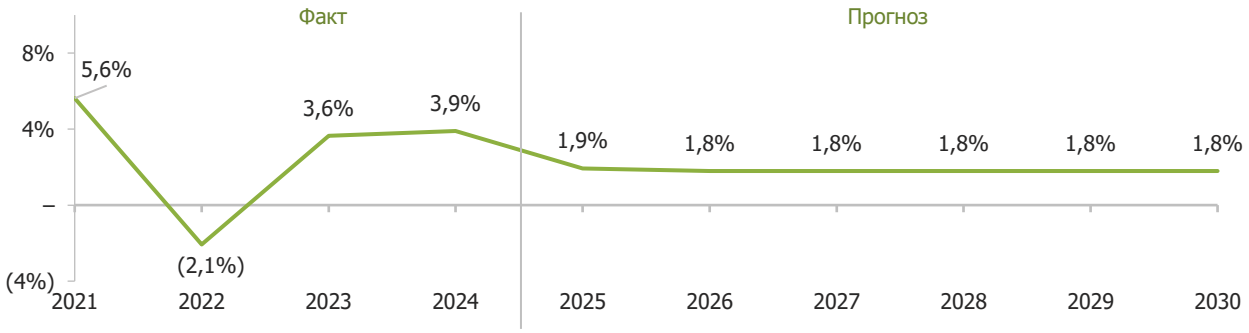
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

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

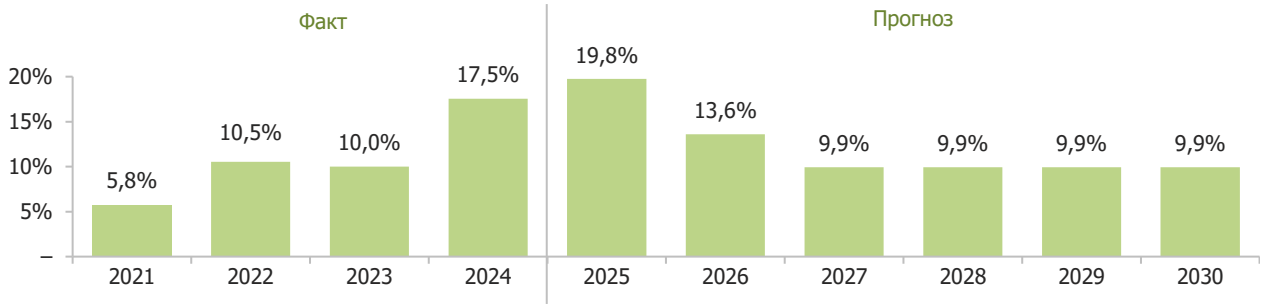
Ключевая ставка — один из инструментов ДКП Банка России и если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

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%.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

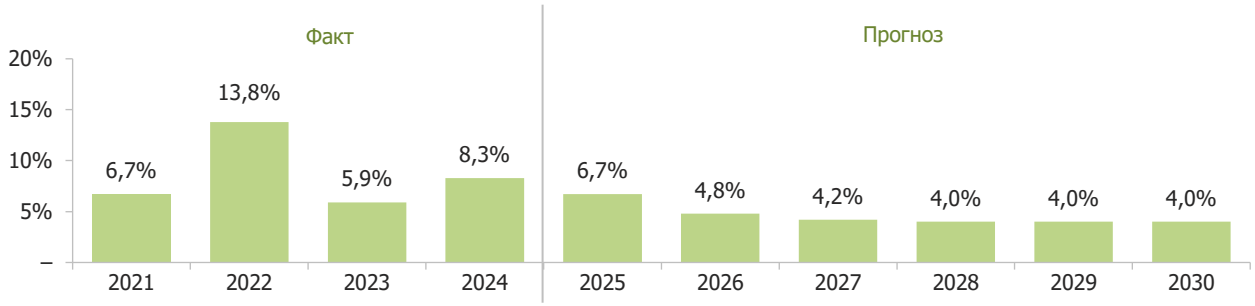
5.1.3. Инфляционные ожидания

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.

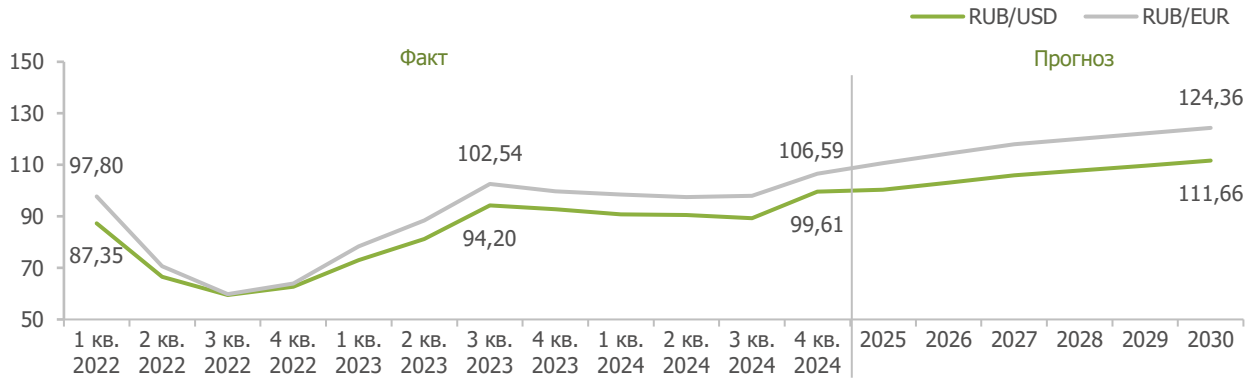
В 2025 г. эксперты ожидают сохранение повышенной волатильности рубля, а также тенденции на ослабление рубля из-за высокого объема импорта, сопровождающегося снижением экспортных

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 42 из 312

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



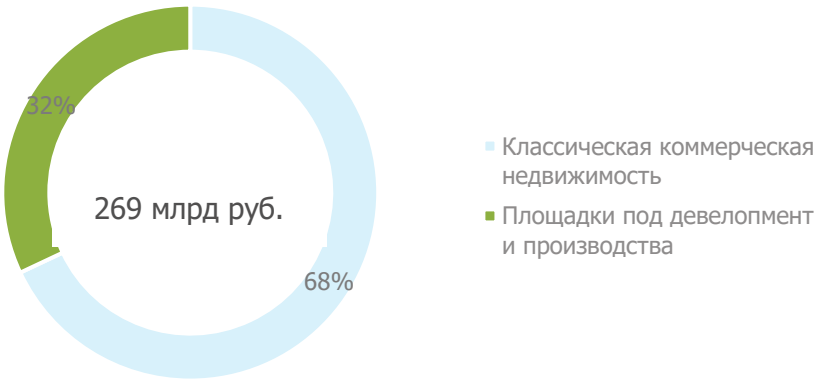
Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2025 г.[32]

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.

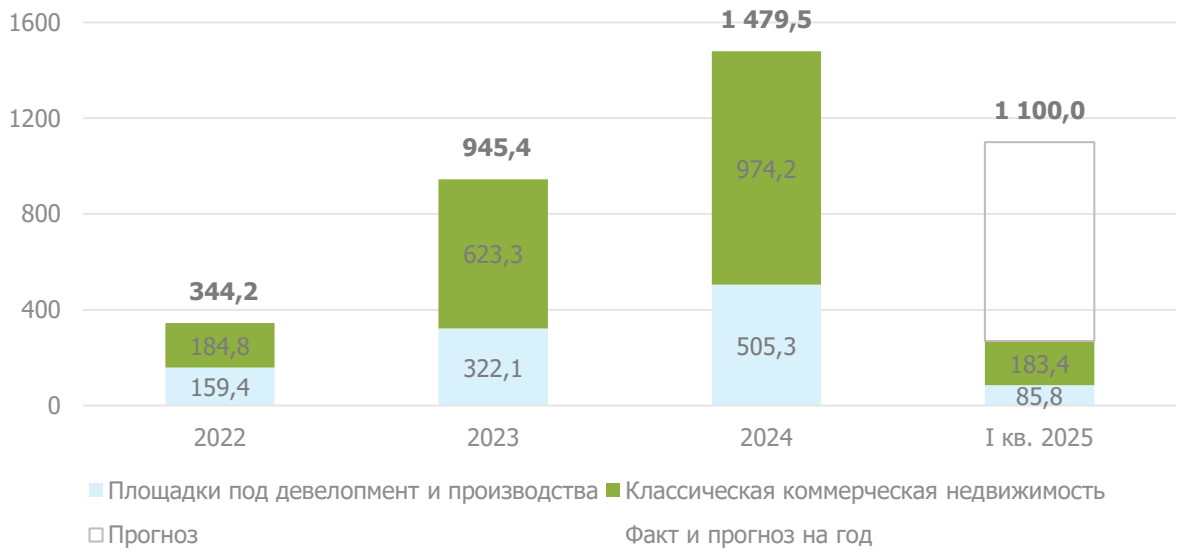


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

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

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

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[33], 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.

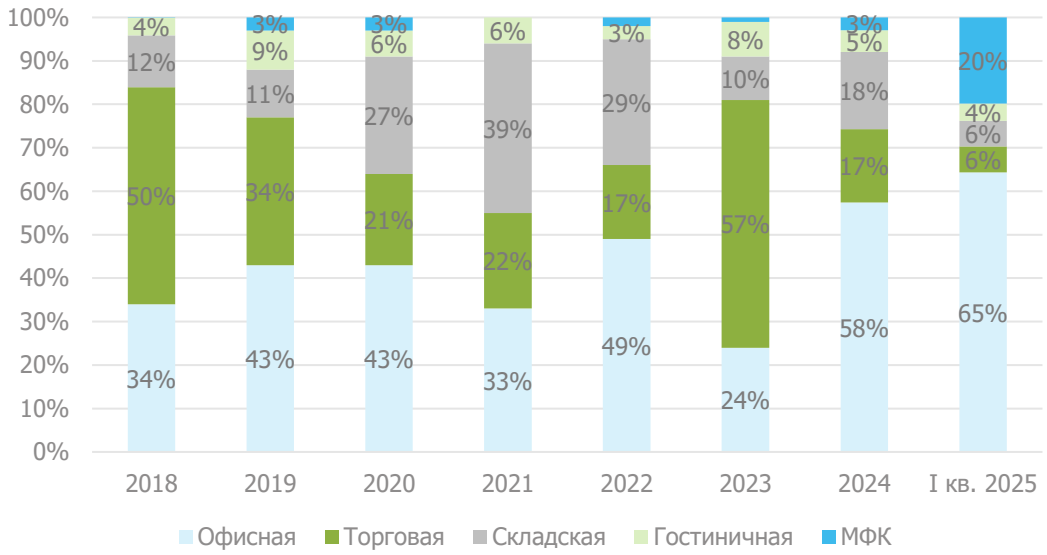
За квартал не было сделок от иностранных собственников.

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 44 из 312

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости

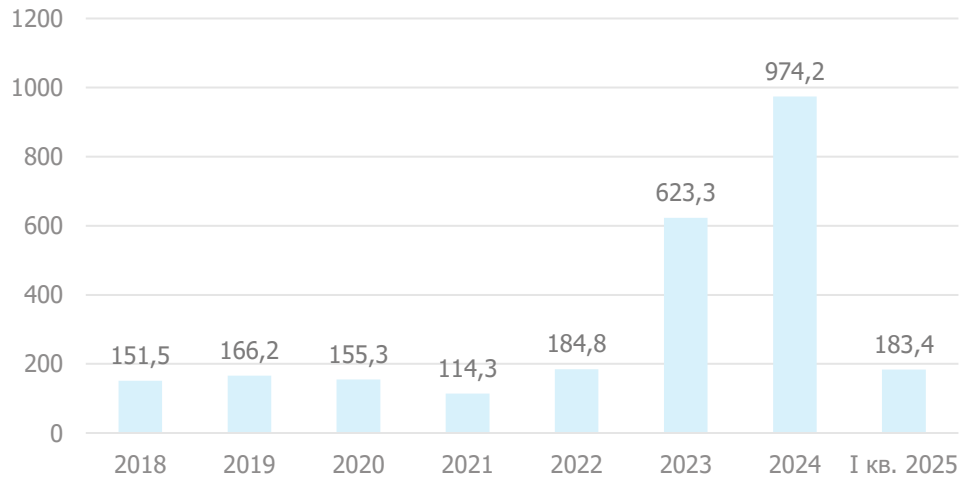


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

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".

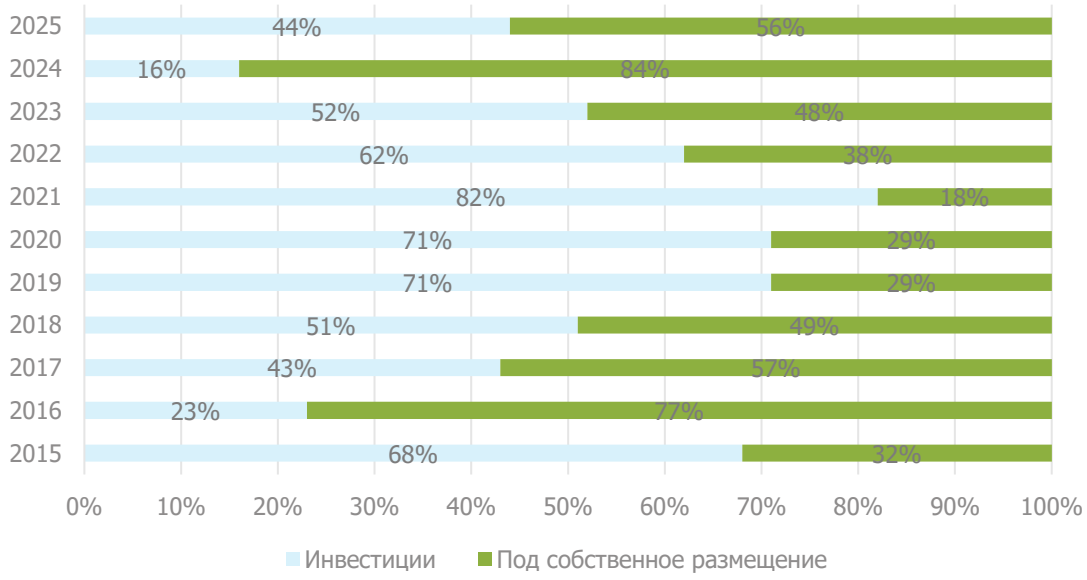
Рисунок 5.8. Общий объем инвестиций в недвижимость России, млрд руб.



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).

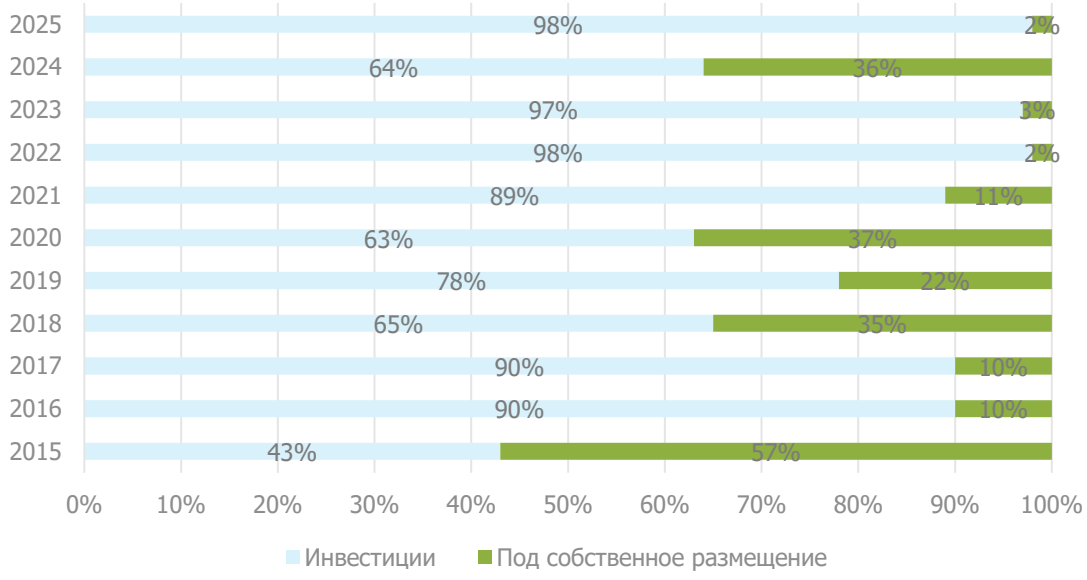
Рисунок 5.9. Структура инвестиций по цели будущего использования (офисная недвижимость)



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)

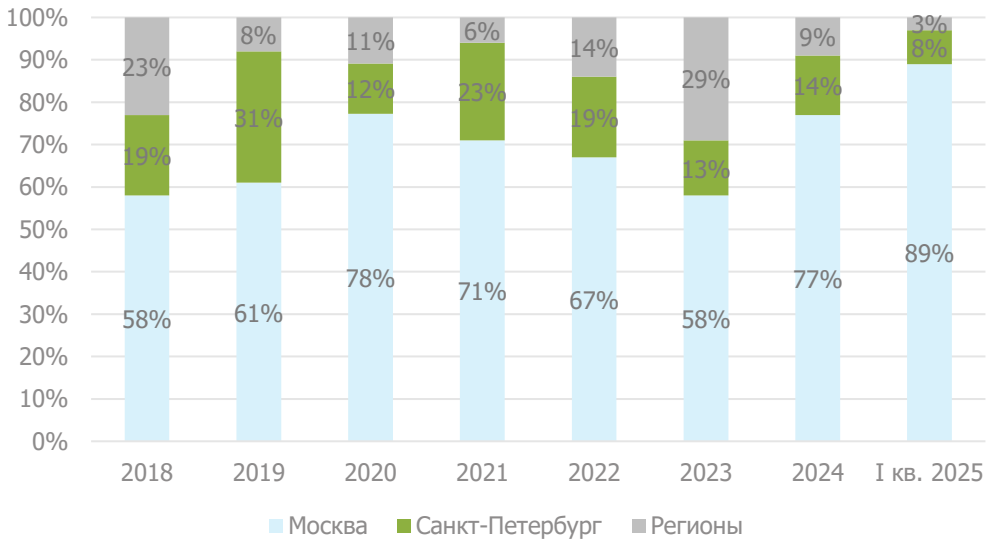


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 46 из 312

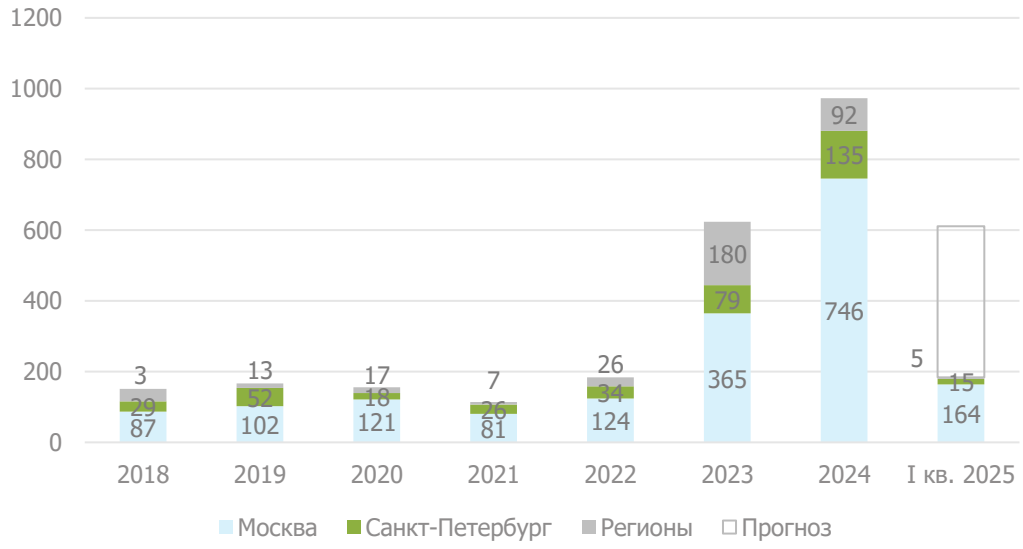
Рисунок 5.11. Структура сделок по географическому признаку



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.

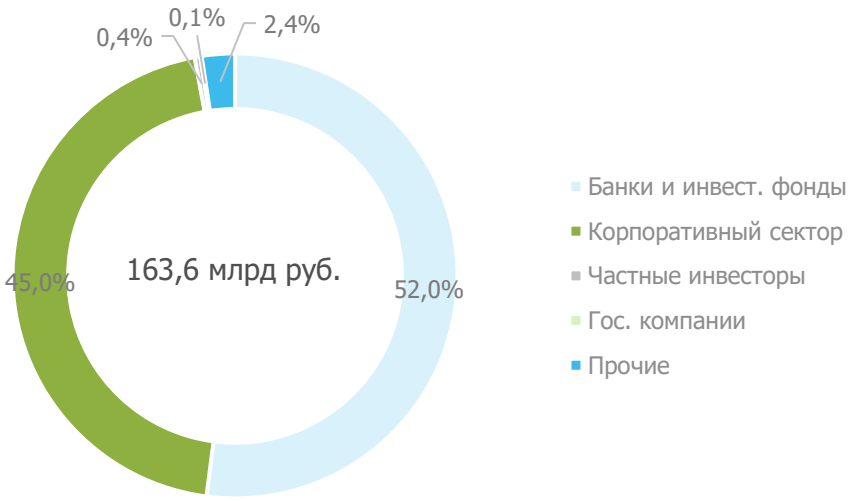


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

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.

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

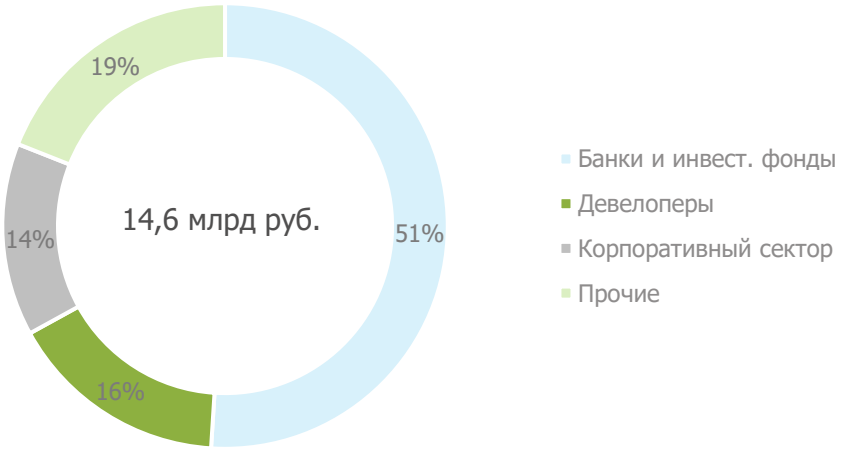


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

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/

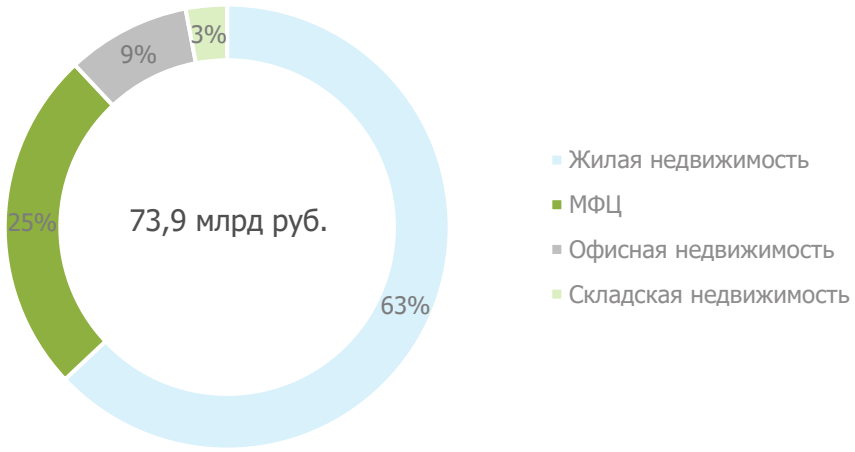
В I квартале 2025 г. в Москве и Московской области прошли как минимум 31 крупная сделка с земельными участками под девелопмент, общей площадью более 2,6 тыс. га. 65% (1,69 тыс. га) площадей реализованы от корпоративного сектора, и еще 32% (0,87 тыс. га) — по результатам

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 48 из 312

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.

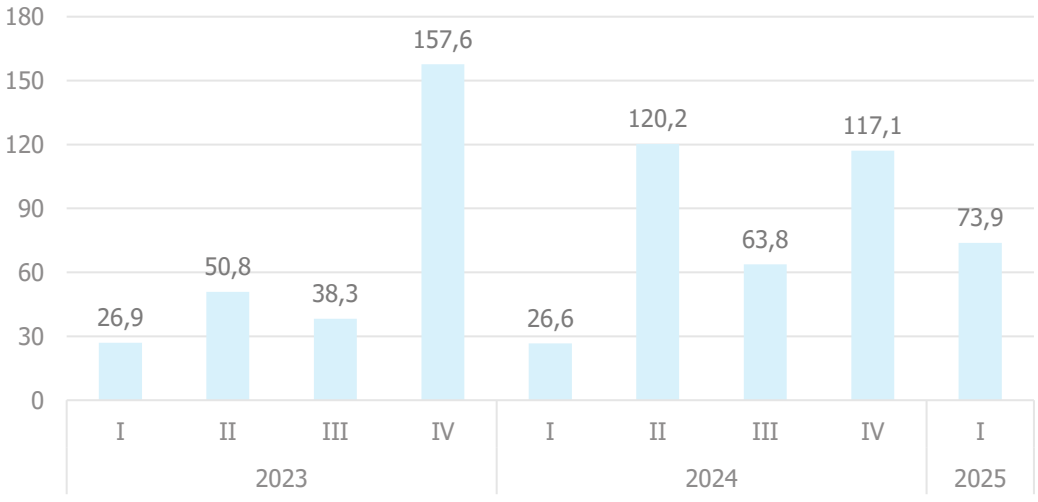
Рисунок 5.15. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, I квартал 2025 г., Москва



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



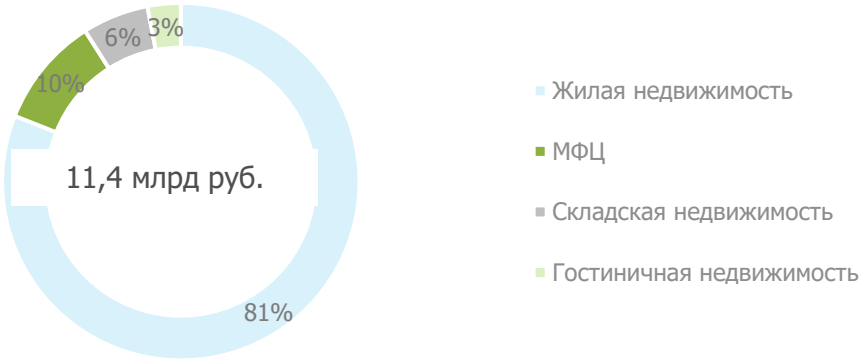
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

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

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

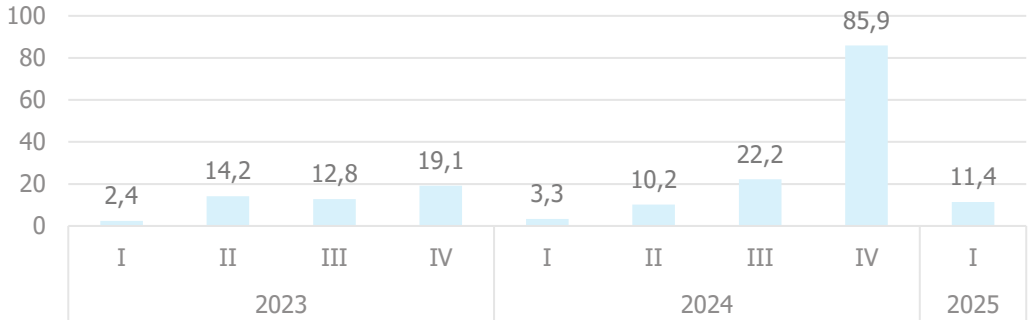


Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 50 из 312

- 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/

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%.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 52 из 312

- 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.[34]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[35]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

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

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.5. 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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 54 из 312

Признак классификации	Виды рынков
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2025 г.[36]

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%	Торговая недвижимость. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича); 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

[36] 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

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-1,59%/+3,33%	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	Индивидуально для каждого объекта	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[37]
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт[38]
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал СтатРиелт[39]
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	-8,00%/+0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не используется в расчетах	—
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—

[37] 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

[38] 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

[39] 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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 56 из 312

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
18	Наличие (отсутствие) витринного остекления	Присутствует/Отсутствует	0,00%/8,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.
19	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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить, словом, специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле — это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанным в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи (фрукты), винный отдел — как заменитель супермаркета, может быть назван

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 58 из 312

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

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

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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 60 из 312

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"

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[41]	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"

[41] 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 62 из 312

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

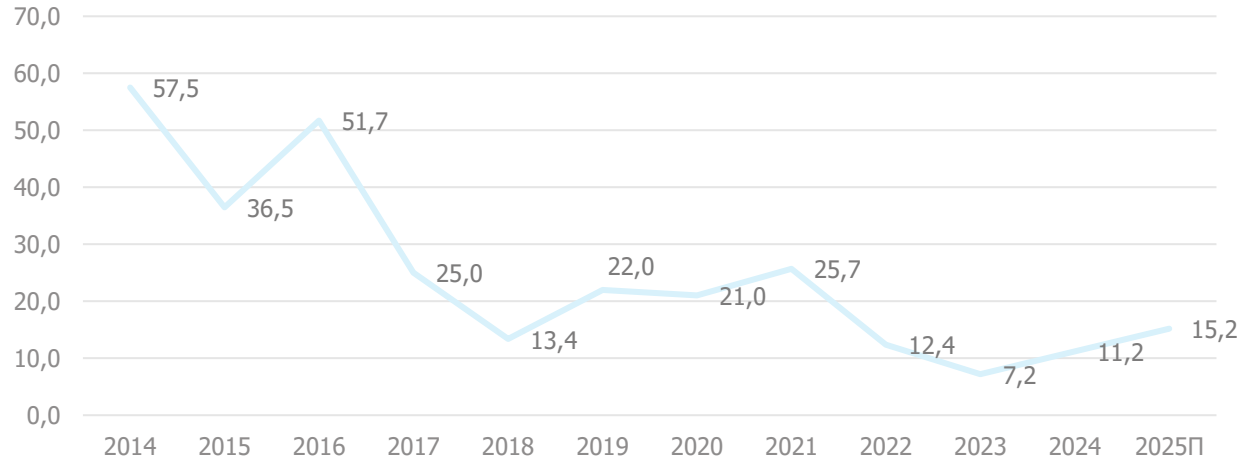
Название	Округ	Район	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат	Девелопер
Зернышко	ЮВАО	Люблино	6 700	4 600	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	Зернышко
ИТОГО			**129 100**	**78 200**		

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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 64 из 312

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[42] 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

[42] Уже открыт

"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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 66 из 312

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.

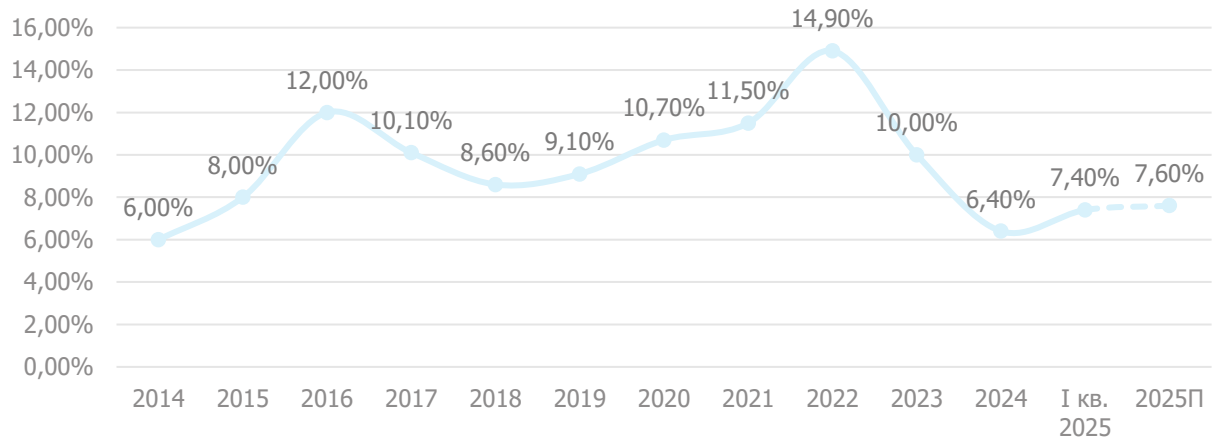
По итогам I квартала 2025 г. уровень вакантности впервые за последние два года показал небольшой рост на 1 процентный пункт по сравнению с концом 2024 г. Наибольший объем вакантных площадей наблюдается в малоформатных торговых центрах, что связано с активным вводом в эксплуатацию объектов именно такого 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/

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 1 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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 68 из 312

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[43]		**% 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[44]:			
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[45] представлены в таблице далее.

Таблица 5.13. Ставки аренды в торговых центрах Москвы[46]

Профиль ареддатора	**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%

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

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

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

[46] 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

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от ТО (товарооборота)
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[47] 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[48] 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[49], 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).

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.

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 70 из 312

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
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

№ 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
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	1070,2	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	Примемнимость
1	г. Москва, ул. Металлургов, 27	1 437 000	625,5	27 568	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_625.5_m_v_udachnoy_lokatsii_7348434730?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOi	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 72 из 312

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Примемнимость
					J4IjtzOjE2OiI0b3NFb25ET2JWTm1hYmZjIjt9WFVB7D8AAAA	
2	г. Москва, Уральская ул., 5	900 000	368,2	29 332	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_369m_m._schelkovskaya300_metrov_7318042238?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaWy5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvSExhd0tnWG15YmdORHdUIjt9D3IlLD8AAAA	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади и местоположению
3	г. Москва, Петровско-Разумовский проезд, 24к19	1 749 992	806,2	26 048	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132733127578/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
4	г. Москва, Есенинский бул., 1/26К1	270 000	104,5	31 005	https://www.cian.ru/rent/commercial/318076262/	Используется в расчете
5	г. Москва, Тимирязевская улица, 13	1 725 000	690,0	30 000	https://realty.yandex.ru/offer/3965528827633581811/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
6	Москва, ул. Юных Ленинцев, 3	350 000	98,1	42 813	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100_m_7316572805?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Не используется в расчете, объект находится в верхнем ценовом диапазоне, подобран более подходящий аналог
7	г. Москва, Ташкентская ул., 18К1	600 000	193,3	37 248	https://www.cian.ru/rent/commercial/309980236/	В арендную плату включены эксплуатационные и коммунальные расходы, необходимо внесение дополнительных корректировок, подобран более подходящий аналог
8	г. Москва, Первомайская ул., 66	1 400 000	394,0	42 640	https://www.cian.ru/rent/commercial/312714457/	Не используется в расчете, объект находится в верхнем ценовом диапазоне, а также большая часть расположена в подвале, требуется внесение дополнительных корректировок
9	г. Москва, Пронская ул., 2	1 386 250	554,5	30 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_554_m_4496330694	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади
10	г. Москва, Чертановская ул., 63К2	1 200 000	380,0	37 895	https://www.cian.ru/rent/commercial/315875906/	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог по площади и местоположению
11	г. Москва, 1-й Институтский пр., 14	285 000	170,0	20 118	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_7369151022?context=H4sIAAAAAAAA_wE	Имеется витринное остекление и отдельный вход, необходимо внесение дополнительных корректировок,

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Примемнимость
					_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI3UkVaR01NNGNWMjlkV1A0Ijt9YPuJqj8AAAA	подобран более подходящий аналог
12	г. Москва, Вешняковская ул., 39Г	424 000	212,0	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/318118930/	Используется в расчете
13	г. Москва, ул. Паперника, 9	700 000	438,0	19 178	https://www.cian.ru/rent/commercial/317965059/	Отсутствует парковка, требуется внесение дополнительных корректировок, подобран более подходящий аналог
14	г. Москва, ул. Паперника, 7К1	480 000	235,0	24 511	https://www.cian.ru/rent/commercial/317452028/	Используется в расчете
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	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 19,1 до 42,9 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 30,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 15,9 до 35,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 25,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.4.9. 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..

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 74 из 312

- По данным IBC Real Estate[50] 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[51] 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[52], 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 19,1 до 42,9 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 30,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 15,9 до 35,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 25,0 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.

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

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

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

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)[53].

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.

53 IFRS 1, п. 3.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 76 из 312

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[54].

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[55].

Основные средства[56] 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[57].

Балансовая стоимость[58] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[59] — 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;

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

[55] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[60].

Инвестиционное имущество[61] – 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[62].

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[63].

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[64].

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[65].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[66]

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.[67]

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

[60] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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

[63] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 78 из 312

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.[68]

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[69].

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[70].

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

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

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

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[71].

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:[72]

- 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[73]:

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 80 из 312

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[74].

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[75].

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

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

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[76].

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)[77].

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[78].

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[79].

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[80].

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[81].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

[76] Фонд МСФО.

[77] IFRS 13, п. 2.

[78] IFRS 13, п. 3.

[79] IFRS 13, п. 11.

[80] IFRS 13, п. 15.

[81] IFRS 13, п. 16.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 82 из 312

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[82].

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[83].

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).[84]

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[85].

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

[82] IFRS 13, п. 27.

[83] IFRS 13, п. 32.

[84] IFRS 13, п. 38.

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

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[86].

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:[87]

- 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[88].

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[89].

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.

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

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 84 из 312

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[90].

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[91].

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[92].

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[93].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[94].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[95]:

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);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 86 из 312

- 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[96].

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[97].

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[98] определения стоимости земли.

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

[97] "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).

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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[99].

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[100]:

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[101]:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 88 из 312

- 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[102].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[103]:

- 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)[104].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[105]:

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

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

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

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

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

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;
- 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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 90 из 312

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 дисконтирования денежных потоков.

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

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

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

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

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

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "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".

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 дисконтирования денежных потоков	В результате анализа договоров аренды на помещения, Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику недвижимости, предназначенной для определенного использования, применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 92 из 312

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[106], к которому принадлежит объект оценки, за май-июнь 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 5.14). Для оцениваемого помещения в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

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

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, www.domclick.ru, www.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 продаже зданий (или помещений) торгового назначения в районе расположения объекта оценки (Таблица 5.14). Для определения справедливой стоимости оцениваемого помещения Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для помещений — 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная меры площади, принятая 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 коммерческой недвижимости. 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
• Тип объекта недвижимости; • Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • 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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 94 из 312

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода[107]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 980,30 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 24 000 000 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	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025	Июнь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	г. Москва, Шоссейная ул., 30	Москва, Сиреневый б-р, 63
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Печатники"	ст. м. "Первомайская"
		ЮВАО, р-н Рязанский	ВАО, р-н Измайлово	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Печатники	ВАО, р-н Измайлово Северное
		ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)

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

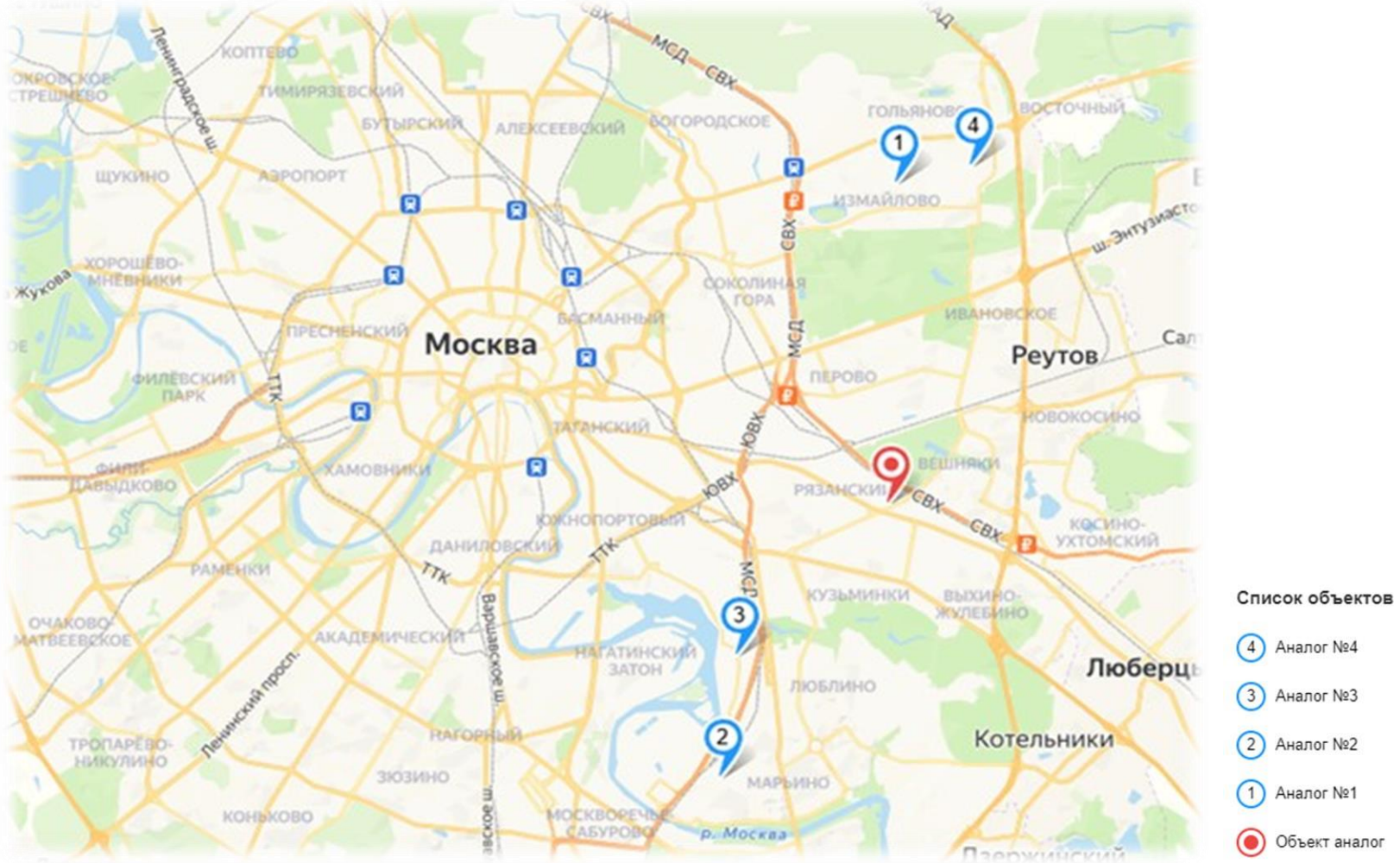
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	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	980,30	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, расположенных 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	Стихийная 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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 96 из 312

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
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"

Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: www.yandex.ru

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 98 из 312

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 оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

Таблица 7.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
• Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Транспортная доступность; • Тип объекта недвижимости; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Наличие отдельного входа; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты 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 ниже.

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Линия домов; • 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 общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на наличие (отсутствие) парковки; • Корректировка на наличие витринного остекления	Таблица 7.21

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете помещения (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части объектов-аналогов, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в

силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I, II, III и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого помещения

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 7.5. 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%
4	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

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 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:

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

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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 100 из 312

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от индекса станции метро

Станция метро	Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ст. м. "Окская", %
ст. м. "Окская"	1,86	
ст. м. "Первомайская"	1,86	0,00%
ст. м. "Марьино"	1,80	3,33%
ст. м. "Печатники"	1,89	-1,59%
ст. м. "Первомайская"	1,86	0,00%
ст. м. "Кузьминки"	1,93	-3,63%
ст. м. "Выхино"	1,71	8,77%

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 7.7. 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, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	г. Москва, Шоссейная ул., 30	Москва, Сиреневый б-р, 63
	ЮВАО, р-н Рязанский	ВАО, р-н Измайлово	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Печатники	ВАО, р-н Измайлово Северное
	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)
	ст. м. "Окская"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Печатники"	ст. м. "Первомайская"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	**-**	**0,00%**	**3,33%**	**-1,59%**	**0,00%**

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 7.8. 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 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

Расчет корректировки на удаленность от метро приведен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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 2025 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2025 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

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

Таблица 7.10. Внесение корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 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 (%)	**-**	**5,56%**	**11,76%**	**5,56%**	**11,76%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 102 из 312

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 7.11. 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%[108]**

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.);
- 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).

[108] 20,48% = 1 / 0,83 (верхняя граница коэффициента для торговых помещений и зданий с земельным участком) – 1.

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

Таблица 7.12. 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 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 7.13. 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 7.14. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	515,00	1 048,00	715,40	1 035,00
Корректировка на размер общей площади, %	**-**	**-10,37%**	**1,14%**	**-5,21%**	**0,93%**

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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 104 из 312

Таблица 7.15. 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:

Таблица 7.16. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1	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 организованной парковки

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

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-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 паркинга представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Объект оценки/Объект-аналог	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
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, 2024 г. Лейфер Л.А.; расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.18. Внесение корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	-	**0,00%**	**-8,00%**	**-8,00%**	**-8,00%**

Источник: расчеты 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 7.19. 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 7.20. 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"

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);

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 106 из 312

- 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 7.21).

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

258 243 000 (Двести пятьдесят восемь миллионов двести сорок три тысячи) руб. без НДС

Таблица 7.21. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое 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%
	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, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	Москва, Верхняя Первомайская ул., 29	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	г. Москва, Шоссейная ул., 30	Москва, Сиреневый б-р, 63
		ЮВАО, р-н Рязанский	ВАО, р-н Измайлово	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Печатники	ВАО, р-н Измайлово Северное

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 108 из 312

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ТТК-ЧТК)	ВАО (ЧТК–МКАД)
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Первомайская"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Печатники"	ст. м. "Первомайская"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	3,33%	-1,59%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	286 639	268 218	356 743	261 950
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 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 (%)	-	5,56%	11,76%	5,56%	11,76%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	302 563	299 773	376 562	292 768
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	-	364 534	299 773	376 562	292 768
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		364 534	299 773	376 562	292 768
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	515,00	1 048,00	715,40	1 035,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-10,37%	1,14%	-5,21%	0,93%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	326 749	303 196	356 927	295 483
13	Этаж расположения	1	1	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%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	326 749	303 196	385 093	319 126
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	326 749	278 940	354 286	293 596
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	326 749	278 940	354 286	293 596
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	-	326 749	278 940	354 286	293 596
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	-	326 749	278 940	354 286	293 596
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		326 749	278 940	354 286	293 596
18	Наличие витринного остекления	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		8,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 110 из 312

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		352 889	278 940	354 286	293 596
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	352 889	278 940	354 286	293 596
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	53,73%	33,56%	37,57%	38,02%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,86	2,98	2,66	2,63
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	18,37%	29,40%	26,27%	25,96%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					316 119
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						316 119
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						**309 891 931**
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**258 243 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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 недвижимого имущества метода дисконтирования денежных потоков[109].

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток (без учета инфляции).

Основные положения и допущения модели

- Для определения стоимости объектов недвижимого имущества составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от реализации помещений.
- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используются фактические и среднерыночные данные.
- Полезная арендопригодная площадь оцениваемых помещений принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежный потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.
- Оценка исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура дохода и расходов.

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 112 из 312

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации зданий разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.

8.2.2. Этап 2. 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[110].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

В рамках Отчета Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды на нежилые помещения, на основании которых Исполнителем был подготовлен Реестр арендаторов. Реестр арендаторов представлен Таблица 3.4 Раздела 3 настоящего Отчета.

В соответствии с выпиской из ЕГРН из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., а также данными Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду.

Величина арендопригодной площади оцениваемого помещения определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных Заказчиком, в размере 980,30 кв. м (630,80 кв. м — в соответствии с действующим долгосрочным договором аренды (Арендатор 1), 40,00 кв. м — в соответствии с действующим краткосрочным договором аренды (Арендатор 2), 26,00 кв. м — в соответствии с действующим краткосрочным договором аренды (Арендатор 3), 283,50 кв. м — вакантные помещения) (Таблица 3.4).

Определение величины арендной платы на основании фактических данных

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого помещения площадью 630,80 кв. м (Таблица 3.4) сданы в аренду по долгосрочному договору аренды арендатору (Арендатор 1) сроком на 10 лет.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с Договором № /36471/24 от 19.09.2024 г., предоставленным собственником оцениваемого имущества:

- Постоянная часть арендной платы за первый и второй месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ (1 450 840 руб. без учета НДС).
- Постоянная часть арендной платы за период с третьего по шестой месяцы аренды составляет 870 504 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ (725 420 руб. без учета НДС).
- Постоянная часть арендной платы за седьмой и последующие месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ (1 450 840 руб. без учета НДС).

Стороны могут договориться об изменении постоянной части арендной платы, но не более чем на 4% и не ранее чем по истечении 12 месяцев со дня подписания Акта приема-передачи, таким образом арендная плата после индексации составила:

- 1 810 648,32 руб./мес. с учетом НДС или 2870,4 руб./кв. м/мес. с учетом НДС (1 508 873,60 руб./мес. без учета НДС или 2 392,00 руб./кв. м/мес. без учета НДС).

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого помещения площадью 40,00 кв. м (Таблица 3.4) сданы в аренду по краткосрочному договору аренды арендатору (Арендатор 2) сроком на 11 месяцев.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с Договором № 10-10АПаП от 15.10.2024 г., предоставленным собственником оцениваемого имущества:

- С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 35 000 руб., в том числе НДС 20%.
- С 01 ноября 2024 года 35 000 руб., в том числе НДС 20%.

Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы, таким образом арендная плата после индексации составила:

- 37 450 руб./мес. с учетом НДС или 936,25 руб./кв. м/мес. с учетом НДС (31 208,33 руб./мес. без учета НДС или 780,21 руб./кв. м/мес. без учета НДС).

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого помещения площадью 26,00 кв. м (Таблица 3.4) сданы в аренду по краткосрочному договору аренды арендатору (Арендатор 2) сроком на 11 месяцев.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 114 из 312

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с Договором №2П/АП-02 от 18.10.2024 г., предоставленным собственником оцениваемого имущества:

- С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 50 000 руб., в том числе НДС 20%.
- С 01.11.2024 г. по 30.11.2024 г. в размере 50 000 рублей, в том числе НДС 20%.
- С 01.12.2024 года по 31.01.2025 года в размере 150 000 рублей, в том числе НДС 20%.
- С 01.02.2025 года в размере 100 000 руб., в том числе НДС 20%.

Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы, таким образом арендная плата после индексации составила:

- 107 000 руб./мес. с учетом НДС или 4 115,38 руб./кв. м/мес. с учетом НДС (89 166,67 руб./мес. без учета НДС или 3 429,49 руб./кв. м/мес. без учета НДС).

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 27 745 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом индексации в следующем году.

Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величине арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов[111], поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

По данным аналитических агентств, арендные ставки на помещения торгового назначения 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.

[111] Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.18 раздела 5.6.8. Отчета

[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/

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 115 из 312

- 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 рынка, приведенного в разделе 5.5 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 19,1 до 42,9 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 30,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 15,9 до 35,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 25,0 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 27 745 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом индексации в следующем году, соответствует среднерыночным данным для данного класса объекта.

Таким образом, в результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия действующих договоров аренды.

Определение величины платы с торгового оборота на основании фактических данных (Арендатор 1)

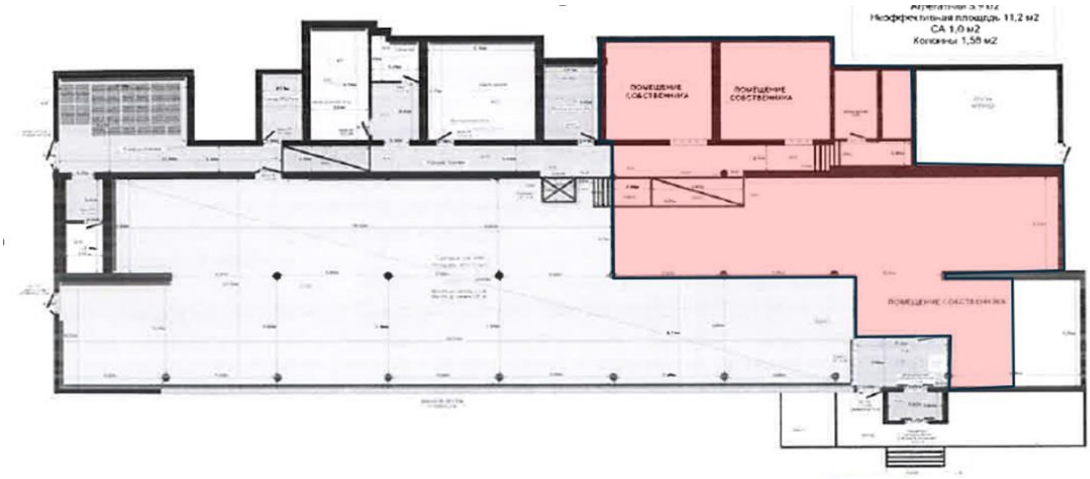
В соответствии с условия долгосрочного договора аренды арендная плата состоит из двух частей: фиксированной и переменной (плата с оборота). Плата с торгового оборота начинает начисляться и уплачиваться с даты Акта приема-передачи Объекта и начала торговой деятельности.

Исключительно для цели начисления платы с торгового оборота за период с третьего по шестой месяцы аренды стороны установили расчетную величину постоянной части арендной платы в сумме 1 741 008 руб. Согласно условиям Договора плата с торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 7% от объема торгового оборота за отчетный период и постоянной арендной платы с НДС за отчетный период.

По состоянию на дату оценки информация о величине торгового оборота не предоставлена Заказчиком, в связи с этим, в рамках настоящего Отчета доход от переменной платы не учитывался.

Примечание. По состоянию на дату оценки часть помещений площадью 283,50 кв. м остаются вакантными. В данных помещениях отсутствует отдельный вход и витринное остекление, т.к. помещения расположены внутри оцениваемого помещения. Границы вакантных помещений приведены на рисунке ниже.

Рисунок 8.1. План с расположением вакантных помещений



Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

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

Определение величины арендной платы для вакантных площадей производилась на основании среднерыночных данных.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка[117], к которому принадлежит коммерческое помещение, за май 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами: торговые помещения. Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и оцениваемого объекта, стали тип объекта, местоположение, общая площадь, состояние отделки (см. Таблица 5.15).

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 для торговых помещений как типичная единица измерения на рынке аренды 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.

Таблица 8.1. Элементы сравнения

Элементы сравнения
• эксплуатационные расходы и коммунальные платежи в ставке арендной платы; • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • удаленность от метро; • линия домов; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • этаж расположения; • наличие витринного остекления; • наличие (отсутствие) отдельного входа; • наличие (отсутствие) парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[117] Порталы: www.spb.cian.ru, www.spb.domclick.ru, www.mirkvartir.ru, www.avito.ru, www.spb.ya.ru, www.spb.realty.dmir.ru

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 117 из 312

Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки нежилых помещений в рамках доходного подхода[118]

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 283,5 кв. м	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 104,5 кв. м. Величина ставки аренды 31 005 руб./кв. м/год с УСН без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 212,0 кв. м. Величина ставки аренды 24 000 руб./кв. м/год УСН и с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 235,0 кв. м. Величина ставки аренды 24 511 руб./кв. м/год с НДС без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 433,0 кв. м. Величина ставки аренды 28 080 руб./кв. м/год с НДС и с учетом эксплуатационных расходов, без учета 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, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Есенинский бул., 1/26К1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 39Г	г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 1	г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 173
		ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Кузьминки	ВАО, р-н Вешняки	ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Кузьминки
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Кузьминки"	ст. м. "Выхино"	ст. м. "Окская"	ст. м. "Кузьминки"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия	1-я линия

[118] Точный адрес, площади, состав арендных платежей уточнялись в процессе телефонных разговоров с продавцами.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	283,50	104,50	212,00	235,00	433,00
12	Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Площадь помещений, расположенных в подвале и цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	283,50	104,50	212,00	235,00	433,0
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	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%
13	Наличие отдельного входа	Отсутствует[119]	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Наличие витринного остекления	Отсутствует[120]	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт
20	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц	-	270 000	424 000	480 000	1 013 220

[119] См. Рисунок 8.1

[120] См. Рисунок 8.1

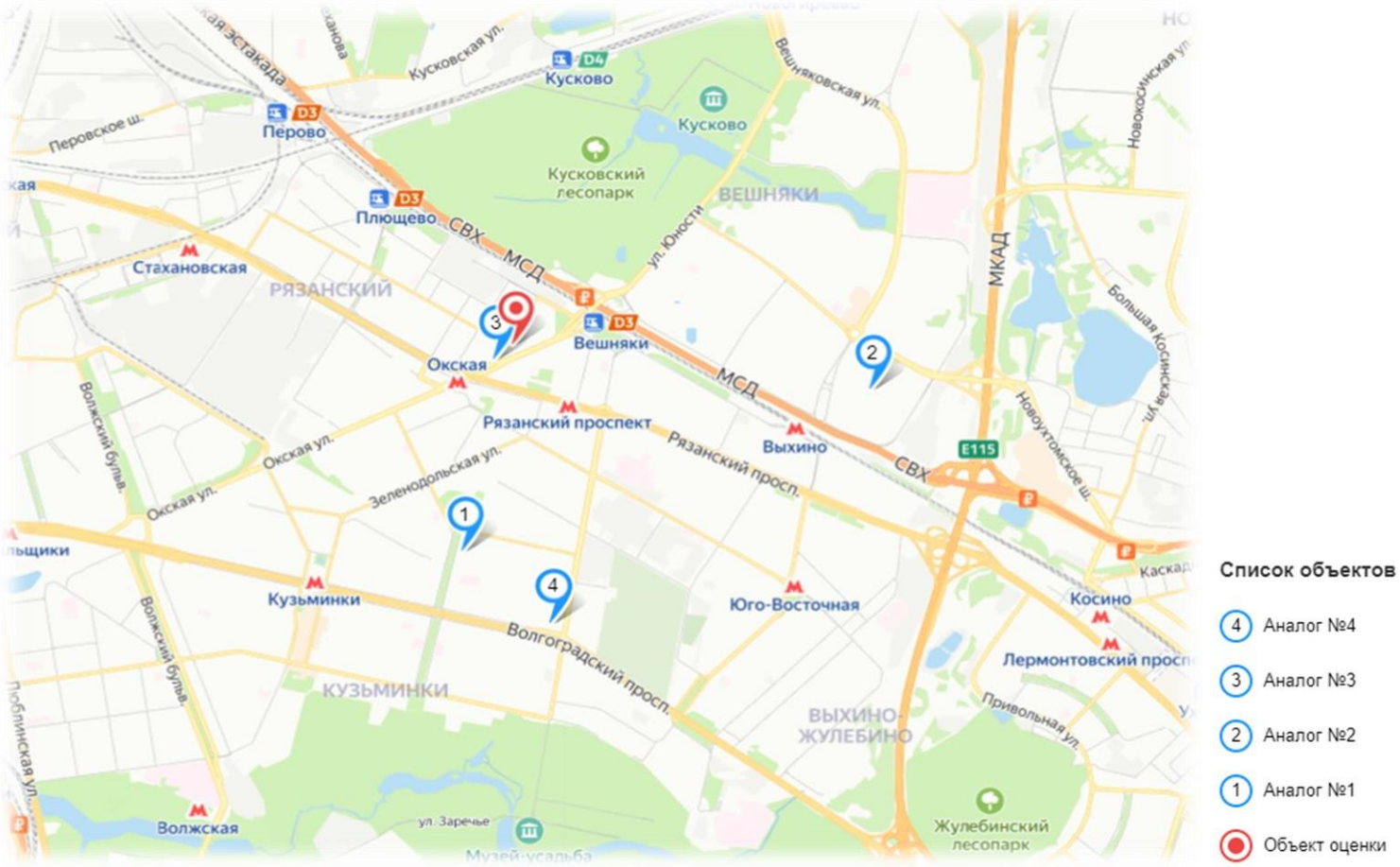
№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	31 005	24 000	24 511	28 080
22	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 837	20 000	20 426	23 400
23	Коммунальные расходы (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
24	Эксплуатационные расходы фактические (без учета НДС), руб. кв. м/год	-	Не включены	Включены[121]	Не включены	Включены
25	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/год	-	25 837	18 350	20 426	21 750
26	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318076262/, т. +7 916 032-29-27	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318118930/, т. +7 985 700-04-80	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/317452028/, т. +7 986 802-03-35, +7 916 082-83-59	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl._433_m2_m._kuzminki_v_yuvao_v_4534096479?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1WFVPRGdYR1dwdUs2M0lNIjt9AdDbYT8AAAA, т. +7 958 752-79-68

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

[121] Эксплуатационные расходы составляют 1 650 руб./кв. м/год без НДС, расчет эксплуатационных расходов представлен в п. 8 Отчета (см. Таблица 8.26)

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Рисунок 8.2. Местоположение оцениваемых нежилых помещений и объектов-аналогов на карте



Источник: http://maps.yandex.ru

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 8.3. 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; • тип недвижимости; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций;

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 8.4. 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; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие отдельного входа; • Наличие витринного остекления; • состояние (уровень) отделки	• Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики местоположения объекта; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на линию дома; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на наличие отдельного входа; • Корректировка на наличие витринного остекления; • Корректировка на состояние отделки	Таблица 8.21

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете ставки арендной платы нежилых помещений торгового назначения в рамках доходного подхода

Примечание. Необходимо отметить, что в состав арендной платы объекта-аналога №2 включены эксплуатационные расходы, которые необходимо вычесть из ставки аренды.

Расчет величины эксплуатационных расходов по рынку представлен в таблицах ниже.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 122 из 312

Величина операционных расходов для объектов торгового назначения составила 1 500–4 000 руб./кв. м/год без НДС, таблица представлена ниже.

Таблица 8.5. 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 8.6. Структура операционных расходов

Показатель	Структура операционных расходов, %	Величина, руб./кв. м/год без НДС
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"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов для объекта-аналога №2 принята на уровне 1 650 руб./кв. м/год без НДС.

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-35) май 2025 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, аналитического портала StatRielt, Справочник 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 8.7. 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%

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 123 из 312

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
	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%
3	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (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 8.8. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Есенинский бул., 1/26К1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 39Г	г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 1	г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 173
	ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Кузьминки	ВАО, р-н Вешняки	ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Кузьминки
	ст. м. "Окская"	ст. м. "Кузьминки"	ст. м. "Выхино"	ст. м. "Окская"	ст. м. "Кузьминки"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		**-10,14%**	**-3,63%**	**8,77%**	**0,00%**

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.

Таблица 8.9. Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро объекта (%)		**8,57%**	**5,56%**	**0,00%**	**-5,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на линию дома была введена на основании данных аналитического портала Statrielt.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 124 из 312

Таблица 8.10. Величина корректировки на линию дома

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,85	0,77
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,92

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.);
- 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 (0,77), для объектов на 1 линии (второстепенной улицы) — верхнее значение (0,85).

Расчет корректировка на линию дома представлен в таблице ниже.

Таблица 8.11. Величина корректировки на линию дома (аренда)

Объект оценки/Объект-аналог	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	2-я линия
1-я линия	0,00%	17,65%	29,87%
1-я линия (второстепенной улицы)	-15,00%	0,00%	
2-я линия	-23,00%	29,87%	0,00%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3592-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию дома.

Таблица 8.12. Корректировка на линию дома (аренда)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	**-**	**0,00%**	**17,65%**	**0,00%**	**0,00%**

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 8.13. 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	283,50	104,50	212,00	235,00	433,00
Корректировка, %	**-**	**-15,61%**	**-4,82%**	**-3,14%**	**7,47%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на наличие отдельного входа была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.14. Величина корректировки на наличие отдельного входа (аренда)

Объект оценки / Объект аналог	Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Отдельный вход есть	0,00%	4,00%
Отдельного входа нет	-3,00%	0,00%

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

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие отдельного входа.

Таблица 8.15. Корректировка на наличие отдельного входа

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)	**-**	**-3,00%**	**-3,00%**	**-3,00%**	**-3,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие витринного остекления

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на наличие витринного остекления была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 126 из 312

Таблица 8.16. Величина корректировки на наличие витринного остекления (аренда)

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.; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.17. Корректировка на наличие отдельного входа

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)		**-7,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**	**-7,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на состояние отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Для расчета данной корректировки Исполнитель использовал данные, опубликованные на аналитическом портале Statrielt[122]. Корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 8.18. Коэффициенты корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

№ п/п		Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	0,86
2	Простая отделка	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	Улучшенная отделка	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	Высококачественная отделка	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,22	1,17
5	Дополнительная наружная отделка	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,00	1,14	1,09

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3788-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

[122] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3788-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Расчет значения корректировок представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

Таблица 8.19. Корректировки на качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений

Объект оценки/Объект-аналог	Коэффициент	Без отделки	Требует косметического ремонта	Простая	Улучшенная	Высококачественная
Без отделки	0,86	0,00%	-3,37%	-14,00%	-18,10%	-26,50%
Требует косметического ремонта	0,89	3,49%	0,00%	-11,00%	-15,24%	-23,93%
Простая	1,00	16,28%	12,36%	0,00%	-4,76%	-14,53%
Улучшенная	1,05	22,09%	17,98%	5,00%	0,00%	-10,26%
Высококачественная	1,17	36,05%	31,46%	17,00%	11,43%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были введены следующие корректировки в стоимости объектов-аналогов.

Таблица 8.20. Корректировка на состояние отделки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт
Корректировка на состояние/уровень отделки, %	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**12,36%**	**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 8.2), расчеты величины справедливой арендной ставки для оцениваемых помещений – в таблицах ниже (см. Таблица 8.21).

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Таблица 8.21. 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 помещение 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	-	25 837	18 350	20 426	21 750
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	-	25 837	18 350	20 426	21 750
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	-	25 837	18 350	20 426	21 750
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	-	25 837	18 350	20 426	21 750
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	-	24 287	17 249	19 200	20 445
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	-	24 287	17 249	19 200	20 445
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Есенинский бул., 1/26К1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 39Г	г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 1	г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 173
		ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Кузьминки	ВАО, р-н Вешняки	ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Кузьминки

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 129 из 312

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Кузьминки"	ст. м. "Выхино"	ст. м. "Окская"	ст. м. "Кузьминки"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-3,63%	8,77%	0,00%	-3,63%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	23 406	18 762	19 200	19 703
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,56%	5,56%	0,00%	8,57%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	24 707	19 804	19 200	21 392
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	17,65%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	24 707	23 299	19 200	21 392
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	283,50	104,50	212,00	235,00	433,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-15,61%	-4,82%	-3,14%	7,47%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 851	22 176	18 597	22 989
12	Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	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%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 851	22 176	18 597	22 989
13	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 130 из 312

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	20 226	21 511	18 039	22 300
14	Наличие витринного остекления	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие витринного остекления (%)		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год		18 810	20 005	16 777	20 739
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год		18 810	20 005	16 777	20 739
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 810	20 005	16 777	20 739
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 810	20 005	16 777	20 739
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 810	20 005	16 777	20 739
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требует косметического ремонта	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0,00%	0,00%	12,36%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	18 810	20 005	18 850	20 739
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	40,79%	52,80%	30,14%	35,66%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,45	1,89	3,32	2,80
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,42%	18,09%	31,70%	26,79%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей), руб./кв. м/год						**19 560**

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь оцениваемого объекта. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки.

Исполнитель проанализировал данные объекта оценки относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем. В рамках Отчета Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды на нежилые помещения, на основании которых Исполнителем был подготовлен Реестр арендаторов. Реестр арендаторов представлен в Таблица 3.4 Раздела 3 настоящего Отчета об оценке.

В соответствии с Реестром общая площадь помещений, которые сданы в долгосрочную аренду, по состоянию на дату оценки составляет 630,80 кв. м (часть комнаты №5, площадью 379,3 кв. м., комнаты №№6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, часть комнаты №28, площадью 23 кв. м., общей площадью – 630,8 кв. м., расположенные на первом этаже), помещения, которые сданы в краткосрочную аренду, по состоянию на дату оценки составляют 66,00 кв. м (нежилое помещение площадью 40 кв. м, расположенные на 1 этаже и нежилое помещение площадью 26 кв. м, расположенные на 1 этаже), также по данным Заказчика на дату оценки есть вакантные помещения: 283,50 кв. м (этаж 1) (см. Рисунок 8.1).

Прогноз величины арендных ставок

При определении прогноза изменения (индексации) величины арендных ставок Исполнитель руководствовался следующим:

- величина изменения арендных ставок за помещения, по которым на дату оценки заключен долгосрочный договор аренды, согласно условиям договора аренды предусмотрена ежегодная индексация на уровне 4%;
- величина изменения арендных ставок за помещения, по которым на дату оценки заключен краткосрочные договоры аренды, согласно условиям договоров аренды предусмотрена ежегодная индексация не более одного раза в год и не более чем на 10%. Поскольку уровень индексации может быть пересмотрен и на меньшую величину, Исполнителем было принято решение, принять уровень индексации на уровне среднерыночных данных в размере 7,0%[123];
- величина изменения арендных ставок за вакантные помещения была принята на основании аналитических данных о величине индексации[124] в размере 7,0% в год.

Таким образом, Исполнитель определил темп изменения арендных ставок за вакантные помещения в оцениваемом помещении в течение прогнозного периода и в постпрогнозном периоде — на уровне — 7,00% (среднее значение).

Таблица 8.22. Индексация договоров аренды торговой недвижимости

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Индексация договоров аренды коммерческой недвижимости	3,00%	10,00%	6,50%
Индексация договоров аренды торговой недвижимости	5,00%	10,00%	7,50%
Средне значение	**4,00%**	**10,00%**	**7,00%**

Источник: http://cwrussia.ru/analytics/reviews/; https://aleks-realty.ru/commercial-terms/kakaya-indeksatsiya-v-dogovore-arendy-yavlyaetsya-priemlemoj?ysclid=lpjnx3phtn672606995

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

[123] См. Таблица 8.22

[124] См. Таблица 8.22

Таблица 8.23. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 10.06.2025 по 09.06.2026 г., руб./мес, без НДС	Выручка в 1-й прогнозный период с 10.06.2025 по 09.06.2026 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 2-й прогнозный период с 10.06.2026 по 09.06.2027 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 3-й прогнозный период с 10.06.2027 по 09.06.2028 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 4-й прогнозный период с 10.06.2028 по 09.06.2029 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 5-й прогнозный период с 10.06.2029 по 09.06.2030 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	ПП
1	630,80	1 492 815	17 913 780	18 630 331	19 375 544	20 150 566	20 956 589	21 794 852
2	40,00	30 666	367 989	393 748	421 311	450 802	482 359	516 124
3	26,00	87 568	1 050 822	1 124 379	1 203 086	1 287 302	1 377 413	1 473 832
	696,80	1 611 049,23	19 332 591	20 148 459	20 999 941	21 888 670	22 816 360	23 784 808
	Вакантная площадь							
1	283,50		5 545 260	5 933 428	6 348 768	6 793 182	7 268 705	7 777 514
	ИТОГО		**24 877 851**	**26 081 887**	**27 348 709**	**28 681 852**	**30 085 065**	**31 562 322**

Источник: данные Заказчика

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 134 из 312

8.2.3. Этап 3. 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 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 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%.

Часть помещений оцениваемого торгового помещения с арендопригодной площадью 696,80 кв. м по состоянию на дату оценки сданы в аренду, а с арендаторами заключен долгосрочный договор аренды и краткосрочные договоры аренды, Исполнитель в рамках настоящего Отчета принял уровень недозагрузки равным 8,10%, что соответствует фактической загрузке объекта.

Величина ДВД от вакантных помещений (283,50 кв. м), входящих в состав объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

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.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[125]:

- 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.

Определение величины недозагрузки

По состоянию на дату проведения оценки часть оцениваемого помещения площадью 630,80 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору. Помещения площадью 66,00 кв. м сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды.

По состоянию на дату оценки 283,50 кв. м площадей остаются вакантными (28,92% от общей арендопригодной площади).

Таким образом, учитывая, что текущий уровень недозагрузки выше рыночного, Исполнителем было принято решение дозагрузить вакантные площади.

В соответствии с данными открытых источников, Исполнитель установил, что среднерыночный уровень недозагрузки торговых помещений в среднем составляет **8,10%**.

Расчет представлен в таблице ниже.

[125] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 122

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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
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"

Для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне рыночных данных 8,10%, т. к. текущий уровень недозагрузки[126] площадей выше среднерыночных данных. Таким образом, доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить составляет **71,99%**[127] от общей площади вакантных помещений.

Определение величины действительного валового дохода от объекта оценки представлено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.36).

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[128]. 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"[129] 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 договора аренды и дополнительные соглашения к данному договору на оцениваемое помещение. В ходе анализа условий договора Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием помещений, несут арендаторы, за исключением налога на имущество, страховых платежей и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

[126] Текущий уровень недозагрузки составляет 28,92%

[127] 71,99% = (28,92% - 8,10%) * 980,30 / 283,50, где:
28,92%, 8,10% — текущий и рыночный уровень недозагрузки,
980,30 кв. м, 283,50 кв. м — арендопригодная площадь помещений всего и вакантных помещений

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

[129] 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 136 из 312

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

- эксплуатационные и коммунальные расходы для вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду;
- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- агентское вознаграждение;
- расходы на управляющую компанию.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды на помещения объекта оценки. В ходе анализа условий договоров Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатационными и коммунальными платежами, несут арендаторы.

В рамках настоящего Отчета при определении стоимости объекта оценки величина эксплуатационных и коммунальных расходов учитывалась для вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду, так как расходы за данную площадь оплачиваются собственником помещений.

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов для вакантных помещений принималась на основании рыночных данных.

Расчет величины эксплуатационных расходов по рынку представлен в таблицах ниже.

Величина операционных расходов для объектов торгового назначения составила 1 500–4 000 руб./кв. м/год без НДС, таблица представлена ниже.

Таблица 8.25. 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 8.26. Структура операционных расходов

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"

Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов представлен в таблице ниже.

Таблица 8.27. Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	980,30
2	Арендопригодная площадь	кв. м	980,30
3	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	696,80
4	Площадь вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду	кв. м	283,50
5	Величина эксплуатационных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	131 017[130]
6	Величина коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	43 672[131]
7	**Величина эксплуатационных и коммунальных расходов**	**руб./кв. м/год (без учета НДС)**	**174 689**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом величина эксплуатационных и коммунальных расходов составляет 131 017 руб./кв. м/год и 43 672 руб./кв. м/год соответственно.

Величина налога на имущество

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

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

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

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

[130] 131 017= 980,30 x 8,10% x 1 650, где 980,30 - Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, 8,10% - Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % (см. Таблица 8.24), 1 650 - Эксплуатационные расходы (Таблица 8.26)

[131] 43 672 = 980,30 x 8,10% x 550, где 980,30 - Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, 8,10% - Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % (см. Таблица 8.24), 550 - Коммунальные платежи (Таблица 8.26)

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 138 из 312

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 23.11.2021 г. №1833-ПП)[132] оцениваемое нежилое помещение не входит в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2023 год.

Таким образом, в рамках данного Отчета, для оцениваемого объекта недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки.

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 справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Таким образом, величина налога на имущество составила **4 182 329 руб. в 1-й прогнозный период.**

[132] https://www.mos.ru/authority/documents/doc/47514220/

Таблица 8.28. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение в 1-й прогнозный период
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.32)	руб. без НДС	193 328 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.32)	руб. без НДС	186 883 733
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.32)	руб. без НДС	190 105 867
4	Ставка налога на имущество, 2,2% от среднегодовой балансовой стоимости	%	2,2%
5	**Налог на имущество (2,2% от среднегодовой балансовой стоимости)**	**руб./год**	**4 182 329**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.29. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **76 042 руб./год в 1-й прогнозный период**.

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 8.30. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	193 328 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	186 883 733
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	190 105 867
Величина расходов на страхование	%	0,04%
Расходы на страхование (0,04% от среднегодовой балансовой стоимости)	**руб./год**	**76 042**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 140 из 312

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

$$SFF= i /((1+i)^n -1),$$

где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки 22.05.2025 г. — 15,56%[133]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[134]).

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[135];

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[136]);

$Д_{кв}$ — 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.

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

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

[135] См. Таблица 8.32-Таблица 8.33.

[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%.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 141 из 312

Таблица 8.31. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	8,88%	5,54%	4,20%
Прогнозный период	0,56	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**
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	0,44
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2858**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.32. 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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
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		980,30	
Стоимость строительства объекта	**руб., без НДС**		**25 133 803**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.33. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	10.06.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	15,5600%
Площадь объекта оценки, кв. м	980,3
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	25 133 803
Доля СМР в стоимости строительства, %[137]	82,50%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	20 735 387
Удельный вес "короткоживущих" элементов[138]	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет[139]	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	3 110 308
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2858
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	7 109 443
Фактор фонда возмещения	0,0091
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**64 933**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение расходов на агентские вознаграждения

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду вакантных 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.

В рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная[140] арендная плата от сданных площадей и равен 8,33%[141] от годовой арендной платы. Расчет расходов на агентские вознаграждения приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.36).

[137] 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

[138] 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%.

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

[140] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda

[141] http://kvadroom.media/archive/43609/

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

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 и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[142], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1,5–5,0% от действительного валового дохода.

Таблица 8.34. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Минимальное значение (крупные объекты)	Максимальное значение (мелкие объекты)	Среднее значение
Вознаграждение управляющей компании	1,50%	5,00%	3,25%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята на уровне среднего значения в размере 3,25% от действительного валового дохода, поскольку объект имеет небольшую площадь.

Таким образом, величина расходов на управляющую компанию составила **758 053 руб./год** в первый прогнозный период.

8.2.5. Этап 5. 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 Таблица 8.36.

8.2.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем[143].

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта

[142] "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".

[143] Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 304 с.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 144 из 312

рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива[144].

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$О_п = К_к + И,$$

где:

$К_к$ - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

И - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого актива представлено ниже.

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 8.35. 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 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	4,70% 6,40%	13,20% 13,60%	9,00% 10,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

[144] "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
	рынка для доходного подхода (стрит-ритейл)				Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
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"

Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Москвы и прогнозе инфляции, при составлении которого 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. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2045 г. приведен в таблице ранее (см. Таблица 8.36).

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (On) для объекта оценки, составляет:

$$\mathbf{O_n = 10,20\% + 4,00\% = 14,20\%.}$$

8.2.7. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Прогнозный период

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{1}{(1+O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

O_n — ставка дисконтирования;

n — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 146 из 312

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$\mathbf{С = \frac{ЧОД}{К}},$$

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[145]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[146].

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **10,20%** на основании анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы (расчет приведен в Таблица 8.35).

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы) при продаже объекта

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 1,0%–2,0%.[147] В рамках настоящего отчета, учитывая площадь объекта, Исполнителем принято решение принять величину комиссионных расходов при продаже объекта в постпрогнозном периоде на уровне среднего значения в размере 1,5%.

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

[146] МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

[147] http://tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhiloj-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

8.2.8. Этап 8. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

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

193 328 000 (Сто девяносто три миллиона триста двадцать восемь тысяч) руб.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 148 из 312

Таблица 8.36. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период / Показатель	Период 1 10.06.2025 09.06.2026	Период 2 10.06.2026 09.06.2027	Период 3 10.06.2027 09.06.2028	Период 4 10.06.2028 09.06.2029	Период 5 10.06.2029 09.06.2030	Постпрогнозный период
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1	1	1	1	1	1
3	Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30
3.1.	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30
3.2.	Арендопригодная площадь вакантных помещений	696,80	696,80	696,80	696,80	696,80	696,80
4	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	283,50	283,50	283,50	283,50	283,50	283,50
5	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	28,92%	28,92%	28,92%	28,92%	28,92%	28,92%
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м помещений, занятых арендаторами, руб./кв. м/год без НДС	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%	8,10%
7	Величина рыночной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м/год без НДС	27 745	28 916	30 138	31 413	32 744	34 134
8	Темпы роста арендной ставки, %	19 560	20 929	22 394	23 962	25 639	27 434
9	**ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год, в том числе:**	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
9.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	24 877 851	26 081 887	27 348 709	28 681 852	30 085 065	31 562 322
9.2.	ПВД от платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы)	19 332 591	20 148 459	20 999 941	21 888 670	22 816 360	23 784 808
9.3.	ПВД от вакантных помещений	0	0	0	0	0	0
10	Доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), %	5 545 260	5 933 428	6 348 768	6 793 182	7 268 705	7 777 514
11	Уровень недосбора арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	71,99%	71,99%	71,99%	71,99%	71,99%	71,99%
12	**ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:**	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	23 324 703	24 420 018	25 570 510	26 779 179	28 049 205	29 383 951
12.2.	ДВД от платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы)	19 332 591	20 148 459	20 999 941	21 888 670	22 816 360	23 784 808
12.3.	ДВД от вакантных помещений	0	0	0	0	0	0
13	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	3 992 112	4 271 560	4 570 569	4 890 509	5 232 844	5 599 143
14	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	193 328 000	186 883 733	180 439 467	173 995 200	167 550 933	173 995 200
15	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	186 883 733	180 439 467	173 995 200	167 550 933	161 106 667	167 550 933

№ п/п	Период Показатель	Период 1 10.06.2025 09.06.2026	Период 2 10.06.2026 09.06.2027	Период 3 10.06.2027 09.06.2028	Период 4 10.06.2028 09.06.2029	Период 5 10.06.2029 09.06.2030	Постпрогнозный период
16	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	190 105 867	183 661 600	177 217 333	170 773 067	164 328 800	170 773 067
17	Эксплуатационные расходы	8,88%	5,54%	4,20%	4,00%	4,00%	4,00%
18	Коммунальные расходы	(131 017)	(269 627)	(269 627)	(269 627)	(269 627)	(269 627)
19	Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости)	(43 672)	(89 876)	(89 876)	(89 876)	(89 876)	(89 876)
20	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	(76 042)	(73 465)	(70 887)	(68 309)	(65 732)	(68 309)
21	Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	(64 933)	(64 933)	(64 933)	(64 933)	(64 933)	(64 933)
22	Агентское вознаграждение, руб./год без НДС	(4 182 329)	(4 040 555)	(3 898 781)	(3 757 007)	(3 615 234)	(3 757 007)
23	Расходы на управляющую компанию	(332 676)	-	-	-	-	-
24	Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год	(758 053)	(793 651)	(831 042)	(870 323)	(911 599)	(954 978)
25	Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.	(5 588 723)	(5 332 107)	(5 225 146)	(5 120 076)	(5 017 000)	(5 204 731)
26	**Ставка дисконтирования, %**						**14,20%**
27	**Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде, %**						**10,20%**
28	**Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.**						**237 051 179**
29	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %						1,50%
30	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						(3 555 768)
31	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						233 495 411
32	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8757	0,8757	0,8757	0,8757	0,8757	
33	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9358	0,8194	0,7175	0,6283	0,5502	0,5148
34	Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	16 596 715	15 640 811	14 598 230	13 608 464	12 671 792	120 212 002
35	**Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб., в то числе:**						**193 328 000**
36	**Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с НДС), руб.**						**231 994 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 150 из 312

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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

		Сравнительный подход		Доходный подход	
№ п/п	**Наименование характеристики**	**Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)**	**Комментарий**	**Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)**	**Комментарий**
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	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	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев				18	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**50%**		**50%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 152 из 312

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.

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, — **50%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **50%**;

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

225 786 000 (Двести двадцать пять миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	258 243 000	0,5	129 122 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	193 328 000	0,5	96 664 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	**Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))**			**225 786 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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 отношении объекта 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, а также с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI утвержденных приказами №200, Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 11.07.2016 №111н;
- 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 154 из 312

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г.;
- копия Договора аренды на нежилое помещение № /36471/24 от 19.09.2024 г.;
- копия Договора аренды № 10-10АПаП от 15.10.2024 г.;
- копия Договора аренды №2П/АП-02 от 18.10.2024 г.;
- копия поэтажного плана от 09.03.2004 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 отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

- 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 156 из 312

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec



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»

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 158 из 312

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.



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»

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 162 из 312



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1 «19» июня 2024 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 2024 г. № 354

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» июня 2027 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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 164 из 312

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 166 из 312

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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 05.06.2023, поступившего на рассмотрение 05.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544	
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3073/12; Инвентарный номер I 01.03.2004 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 37680
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, улица Паперника, дом 7, корпус 2, помещение 1/Н
Площадь:	980.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	42701505.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002007:1053
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 168 из 312

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544	
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 169 из 312

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544	
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общество 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 77:04:0002007:4008-77/051/2020-4 04.09.2020 15:13:56
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:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	21.01.2005 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	77-01/04-1242/2004-70	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.10.2004 по 30.09.2024	
		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:	Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 17.10.2008, номер государственной регистрации: 77-77-04/069/2008-878 Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 29.06.2009, номер государственной регистрации: 77-77-04/084/2009-987	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 170 из 312

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544			
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008		

			Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения, № 131, выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/014/2016-1127/1 Дополнительное соглашение №11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения, № 131, выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77:04:0002007:4008-77/004/2017-1 Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агроаспект»., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 18.11.2005, номер государственной регистрации: 77-77-04/132/2005-566 Договор № 131 аренды нежилого помещния от 04.10.2004г., выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г. между ООО "СпектрИнвест" и ООО "Агроаспект" к договору аренды от 04.10.2004 № 131, выдан 29.09.2006, дата государственной регистрации: 28.12.2006, номер государственной регистрации: 77-77-04/118/2006-971 Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 25.06.2008, номер государственной регистрации: 77-77-04/049/2008-063 Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 25.06.2008, номер государственной регистрации: 77-77-04/049/2008-064 Дополнительное соглашение № 14 от 06.10.2020 к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, № 14, выдан 06.10.2020 Дополнительное соглашение к договору №131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004, № 15, выдан 20.01.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 171 из 312

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544			
Кадастровый номер:			77:04:0002007:4008
			Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, № 16, выдан 17.02.2022, дата государственной регистрации: 20.04.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002007:4008-77/051/2022-10 Дополнительное соглашение к Договору №131 аренды нежилого помещения от "04" октября 2004 года, № 17, выдан 15.06.2022, дата государственной регистрации: 06.07.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002007:4008-77/051/2022-11 Дополнительное соглашение к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, № 18, выдан 10.01.2023, дата государственной регистрации: 03.02.2023, номер государственной регистрации: 77:04:0002007:4008-77/060/2023-12
		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	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	04.09.2020 18:42:45
		номер государственной регистрации:	77:04:0002007:4008-77/051/2020-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 172 из 312

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544			
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008		

основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-1, выдан 11.03.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-2, выдан 18.03.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-3, выдан 23.04.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-4, выдан 28.04.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-5, выдан 19.05.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-6, выдан 25.06.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-7 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-7, выдан 16.07.2020, зарегистрировано Центральный Банком Российской Федерации
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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544			
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008		

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
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: 309489794B3CA8E1F07A347CFADBFA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 174 из 312

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544	
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Neo

Отчет об оценке №ОКНИП-ТС-2042/19-19 от 10.06.2025 г.
для ООО УК "Альфа-Капитал"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 175 из 312

Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	11.09.2020 11:47:00	Дата и время проверки	17.09.2020 10:03:40
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

Российская Федерация. Город Москва
Семнадцатого сентября две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-706.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 руб.
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 600 руб.

Е.А. Сморгунова

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 6 (шесть)
листов.

Нотариус

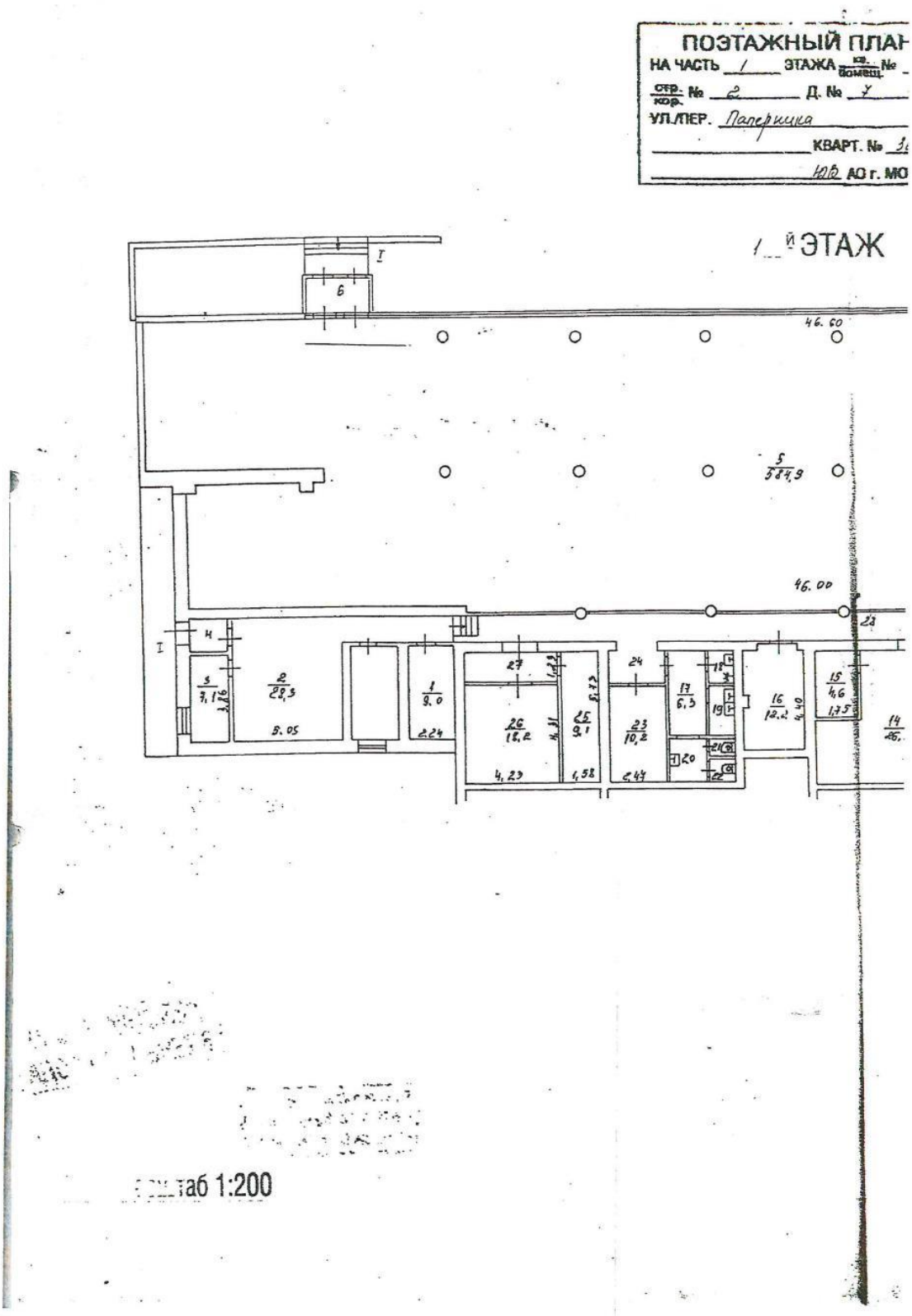
Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 176 из 312

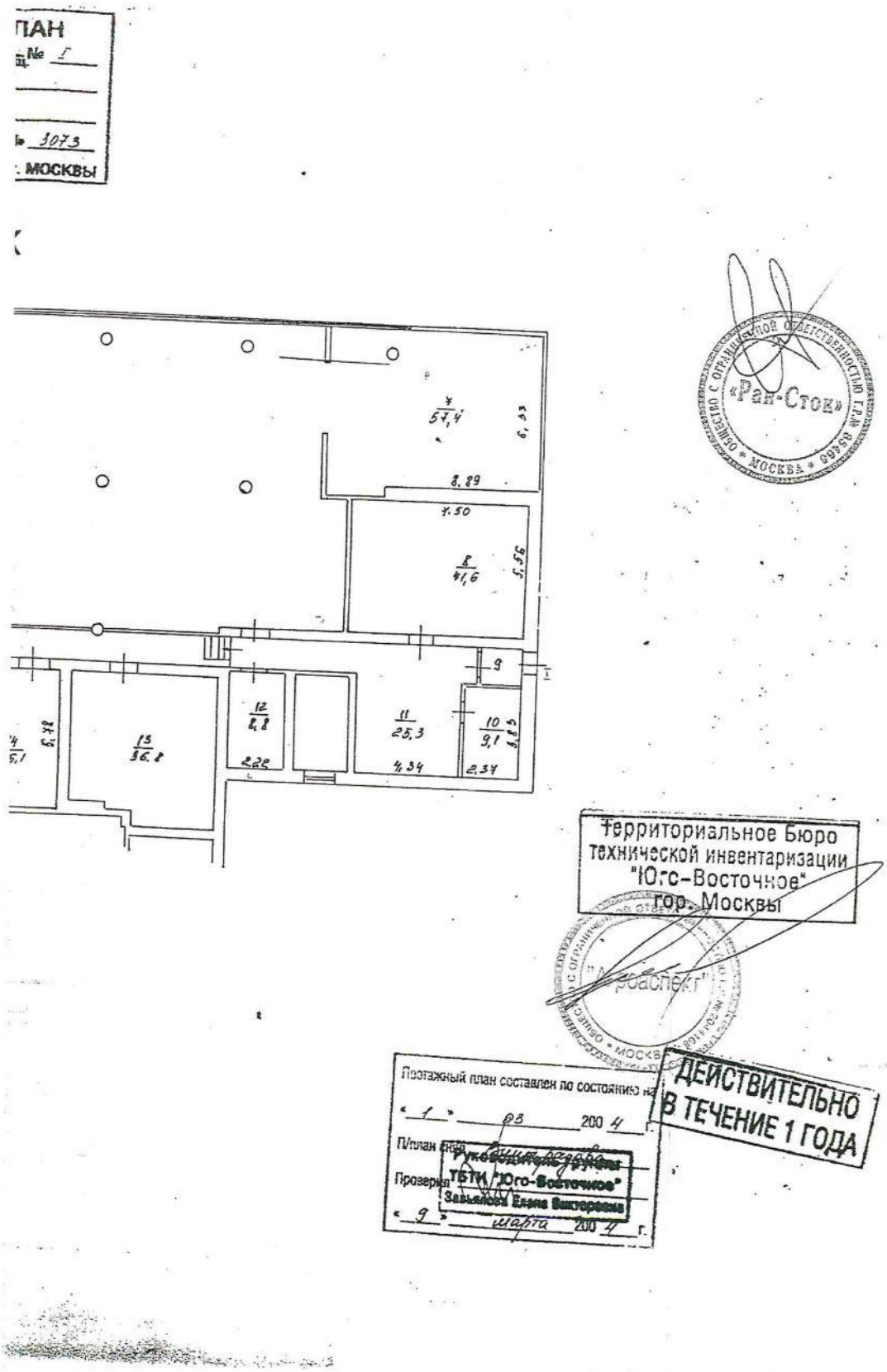
Технический отчёт состояния
Нежилое помещения в составе многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
г.МОСКВА, ул.Паперника, д.7, корп.2 пом. I

Земельный участок		
	Кадастровый номер	-
1	Площадь	-
I. Общие сведения по зданию		
	Кадастровый номер	77:04:0002007:4008
1	Год постройки	1967
2	Год капитального ремонта	-
3	Число этажей	12
4	Общая площадь дома	5070м2
5	Объём здания	-
6	Площадь застройки здания	-
7	Процент износа здания	-
II. Описание конструктивных элементов		
	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундаменты	Ленточный
2	Стены	бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
3	Перегородки	бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
4	Перекрытия	
	- междуэтажное	железобетонные
5	Кровля	плоская
6	Полы	цементная стяжка, керамическая плитка
7	Благоустройство	
	- водопровод	центральный, поставщик - АО "Мосводоканал"
	- отопление	центральное, поставщик ПАО "МОЭК"
	- канализация	центральная, поставщик АО "Мосводоканал"
	- горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП, поставщик ПАО "МОЭК
	- электроснабжение	94,4кВт, 2 ввода. Один луч находится в аварии. Поставщик АО "Мосэнергосбыт"
	- лифт	
III. Сведения о помещении		
1	Собственник	ИП Абдуллин Тимур Наилевич ИНН:027716862722 долевая собственность 1/2 ИП Ялалов Илдар Зинфилович ИНН:027811591230 долевая собственность 1/2
2	Площадь объекта	980,3
3	Высота потолков	3м
4	Использование	торговые площади X5 Retail Group - "Пятёрочка"
5	Описание конструкций	
	- стены	кирпичные, бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
	- полы	цементная стяжка, керамическая плитка
	- наружные ограждающие конструкции	кирпичные
	Проёмы	

	- окна	витринные, алюминиевый стеклопакет
	- двери	алюминиевые стеклопакеты, металлические
	- отделка	чистовая покраска, г/к и стеновые декоративные панели
6	Состояние помещения	
	Вентиляция	приточно-вытяжная, состояние удовлетворительное кондиционирование - сплит-системы
	Противопожарные мероприятия	пожарный водопровод (гидранты), огнетушители, пожарная сигнализация
	Энергоснабжение	94,4кВт, 2 ввода. Один луч находится в аварии. Поставщик АО "Мосэнергосбыт"
	Водоснабжение	центральный, поставщик - АО "Мосводоканал"
	Канализование	центральная, поставщик АО "Мосводоканал"
	Теплоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП, поставщик ПАО "МОЭК
	Маломобильные группы	пандус, поручни
	Состояние наружной/прилегающей территории	хорошее, есть парковочные места
Примечания:		
Эксплуатируемая часть объекта в целом (первый этаж), выглядит удовлетворительно, состояние – хорошее, есть незначительные косметические дефекты. Энергоснабжение осуществляется по двум вводам, один луч находится в аварии, требуется ремонт.		

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 178 из 312


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА
УЛ./ПЕР. Паперника
1 ЭТАЖ
46.60
46.00
Масштаб 1:200



Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 180 из 312

Номер строки	Кадастровый (условный) номер объекта или указание на то, что кадастровый (условный) номер не присвоен)	Вид объекта	Наименование объекта недвижимого имущества (для земельных участков - категория земель и вид разрешенного использования)	Код государства, на территории которого расположен объект недвижимости	Адрес (местоположение) объекта	Стоимость актива	Доля от общей стоимости активов, в процентах	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	77:04:0002007:4008	Нежилое помещение	Нежилое помещение	RUS	109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Панфилова, д. 7, корп. 2, пом. I	215 000 000,00	16,48	-

2020				
Энергоснабжение	Паперника 7к2	АО "Мосэнергосбыт"	58831368	01.10.2020
Теплоснабжение	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662-ТЭ	19.10.2020
ГВС	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662ГВС	19.10.2020
ХВС	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Водоотведение	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Техобслуживание	Паперника 7к2	ГБУ "Жилищник Рязанского района"	2020048Ю	25.12.2021
Фонд капитального ремонта	Паперника 7к2			
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2			
ИТОГО	**Паперника 7к2**			
2021				
Энергоснабжение	Паперника 7к2	АО "Мосэнергосбыт"	58831368	01.10.2020
Теплоснабжение	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662-ТЭ	19.10.2020
ГВС	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662ГВС	19.10.2020
ХВС	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Водоотведение	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Техобслуживание	Паперника 7к2	ГБУ "Жилищник Рязанского района"	2020048Ю	25.12.2021
Фонд капитального ремонта	Паперника 7к2			
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2	Стройучетсервис		
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2	ИП Александр Кучмий		
ИТОГО	**Паперника 7к2**			

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 182 из 312

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[148].

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[149].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[150].

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[151].

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать

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

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

[150] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[151] п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их 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[152].

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[153], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[154]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[155].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[156].

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[157].

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[158].

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[159].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[160] Наиболее эффективное использование должно

[152] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[153] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[154] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[155] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[156] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[157] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[158] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[159] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[160] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 184 из 312

быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[161]

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[162].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[163].

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[164].

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[165].

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[166].

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[167].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[168].

[161] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

[163] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

[165] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[166] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[167] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[168] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[169]

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),
- 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".

[169] п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 186 из 312

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 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:

- 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.
- 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.

- Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
- Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
- 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";

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 188 из 312

- 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)[170].

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[171].

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[172].

[170] IFRS 1, п. 3.

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

[172] IAS 38, п. 8.

Основные средства[173] 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[174].

Балансовая стоимость[175] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[176] — 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[177].

Инвестиционное имущество[178] – 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[179].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 190 из 312

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[180].

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[181].

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[182].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[183]

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.[184]

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.[185]

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.

[180] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

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

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[186].

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[187].

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[188].

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

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

[188] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 192 из 312

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[189].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[190]:

- 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[191]:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом 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,

[189] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[190] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[191] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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[192]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[193]:

- 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.

[192] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[193] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 194 из 312

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[194].

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[195].

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[196].

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.

[194] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[195] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

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 3.5 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[197] 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"[198].

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)[199].

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[200].

[197] Фонд МСФО.

[198] Фонд МСФО.

[199] IFRS 13, п. 2.

[200] IFRS 13, п. 3.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 196 из 312

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[201].

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[202].

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[203].

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[204].

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[205].

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);

[201] IFRS 13, п. 11.

[202] IFRS 13, п. 15.

[203] IFRS 13, п. 16.

[204] IFRS 13, п. 27.

[205] IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[206]

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[207].

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[208]

1. 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);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

[206] IFRS 13, п. 38.

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 198 из 312

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[209].

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[210].

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.

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[211].

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

- 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;
- 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[212].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[213]:

- 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;

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

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

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 200 из 312

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
  - 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:

СЗП = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + Сзем.уч.,

где:

СЗП — 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.)[214];

НИ — накопленный износ;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

[214] 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.

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 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[215]:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 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[216].

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:

полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[217].

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[218].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[219]:

- 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[220].

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.

[215] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[216] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[217] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[218] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[219] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[220] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 202 из 312

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 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:

$$ЗЗ = Сср.ед. \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Сср.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 (Сср.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 стоимость221 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:

$$\mathbf{ЗЗ = Сб \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5 \times К6 \times (1+ППР\%) \times V(S),}$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

[221] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 204 из 312

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К1 — регионально-климатический коэффициент;

К2 — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К3 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К4 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К5 — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К6 — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — 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 (К1) 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 К1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

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 К2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К5)

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 (К6)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[222]

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = Сб \times К,$$

где:

Сб – 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 Сб, 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[223].

[222]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

[223] Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 206 из 312

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[224]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

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[225].

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (Иф).

Издержки на финансирование (Иф), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$\mathbf{ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),}$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

ИП — прямые издержки на строительство;

ИК — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

[224] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

[225] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

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;

Ki — доля стоимости нового строительства (Сстр) в i-том периоде инвестирования;

ni — 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:

$$R = Rсс \times Дсс + Rзс \times Дзс,$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

Rсс — доходность собственных средств;

Дсс — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

Rзс — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

Дзс — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (Дсс) и доли заемных средств (Дзс) 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:

Дсс = 0,4;

Дзс = 0,6.

Определение стоимости заемных средств (Rзс) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала Rзс 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;

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 208 из 312

- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств Rзс 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 (Rсс)

Расчет доходности собственного капитала (Rсс) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$Rсс = БС + Р,$$

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"[226]. "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

[226] 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.

экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"[227].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[228].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[229]:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

– низкое значение — 1%;
– значение ниже среднего — 2%;
– среднее значение — 3%;
– значение выше среднего — 4%;
– высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (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%.

[227] Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

[228] 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.

[229] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 210 из 312

Таблица 11.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									

№ 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
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[230]:

- 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 × (СУ-УФИ),

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

[230] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 212 из 312

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 – Ифиз.) ×(1 – Ифунк.устар.) × (1 – Иэкон.устар.),

где:

НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят[231]:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа[232]:

- 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:

Ифиз. = ХВ *СПС *100%,

где:

Ифиз. – 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[233].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической

[231] 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

[232] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[233] 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)

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[234].

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.

[234] Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 214 из 312

Таблица 11.2. 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 53-86р) "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 11.3. 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[235]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания[236]:

- метод суммирования затрат на устранение:

– недостатков, требующих добавления элементов;
– недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
– сверхулучшений.

[235] 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

[236] 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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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[237].

Методы определения неустранимого функционального устаревания[238]:

- 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[239].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[240]:

- 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[241]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[237] 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.

[238] 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.

[239] 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.

[240] 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.

[241] 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 217 из 312

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[242]:

- 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[243]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[242] 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.

[243] 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 218 из 312

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[244].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[245]:

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[246]:

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;

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

[245] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 219 из 312

- 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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 220 из 312

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[247]:

- 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[248].

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.

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

[248] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОКУС", 2009. С. 212.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[249].

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:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П\%}),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср.до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

[249] 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 222 из 312

характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

Сед. ср. = Сед. ср. до + Пст.,

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

- 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 224 из 312

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[250].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[251]:

- 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)[252].

Основные этапы доходного подхода[253]:

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[254]:

- 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

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

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

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

[253] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[254] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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[255]:

- 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[256].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[257]:

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)[258].

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);

[255] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[256] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[257] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[258] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

- 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[259].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[260]:

- 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;

[259] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

- 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.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[261]:

- 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[262]. Расчет производится по формуле:

ПВД = S × С1 кв. м,

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

С1 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 х (1 – Па) х (1 – Пнд) + Дпр,

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

[261] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[262] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 228 из 312

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[263]:

- 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[264].

Операционные расходы делятся[265]:

- 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;

[263] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[264] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[265] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[266]. 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),

[266] 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1) и 2), в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1) и 2), не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в 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[267]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

– 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.

[267] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 232 из 312

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[268]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.4. 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

[268] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[269].

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"[270].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 11.5).

Таблица 11.5. 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%

[269] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[270] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена 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[271].

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[272] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

[271] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

[272] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения Кув 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[273], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении

[273] "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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 236 из 312

оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.6. 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:

$$ЧОД = ДВД - ОР,$$

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).

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (Of).

$$К = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений 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 11.7. 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 потребоваться длительное время

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

(несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.8. 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%)		

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$О_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

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.

$$О_f = \frac{1}{n},$$

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:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1 + i)^{n-0.5}} + TV,$$

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[274]:

- 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:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

[274] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_ohrana.html

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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:

$$n = 0{,}5 \times Ki + \Sigma Ki,$$

где:

Ki — 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;

CFn+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:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 244 из 312

Метод капитализации доходов используется, если[275]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

[275] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 124

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 245 из 312

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;

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 246 из 312

- 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 250 из 312

- 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[276] определения стоимости земли.

[276] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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[277].

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."[278]

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[279].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[280].

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[281].

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

[277] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[279] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[281] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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[282]:

- 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.

[282] 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:

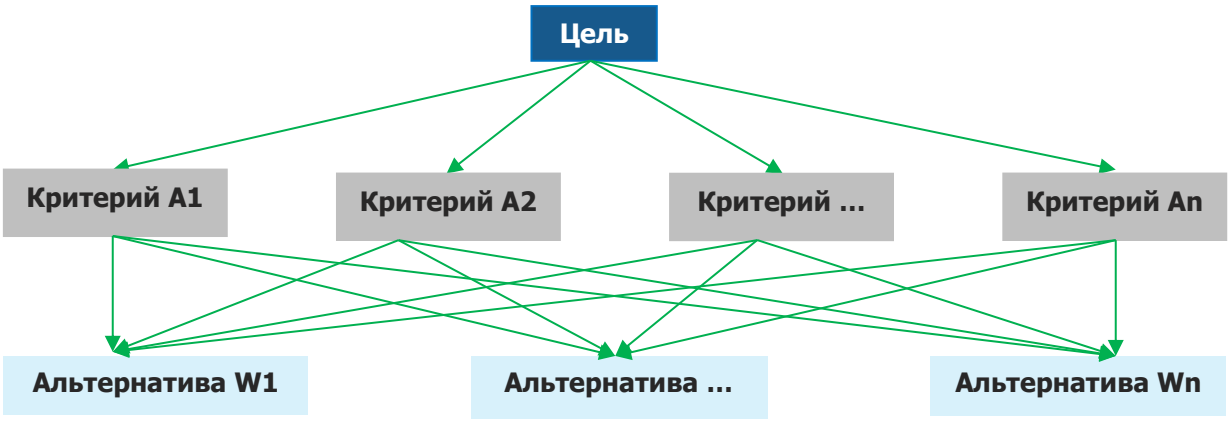
- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных 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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 254 из 312

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 11.9. 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.

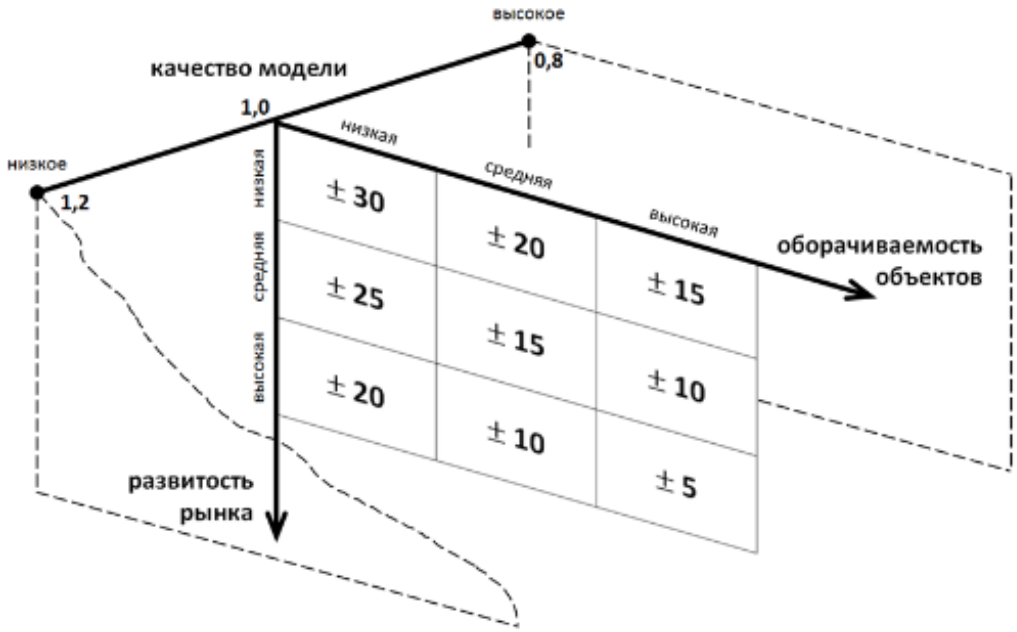
Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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"[283] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[284]



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.

[283] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[284] 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 11.10. 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 11.11. 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 оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d\ 1,2 * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d 1,2 – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

C min (max) = C * (1 +/- d%/100%),

где:

C min (max) – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

Исполнитель:

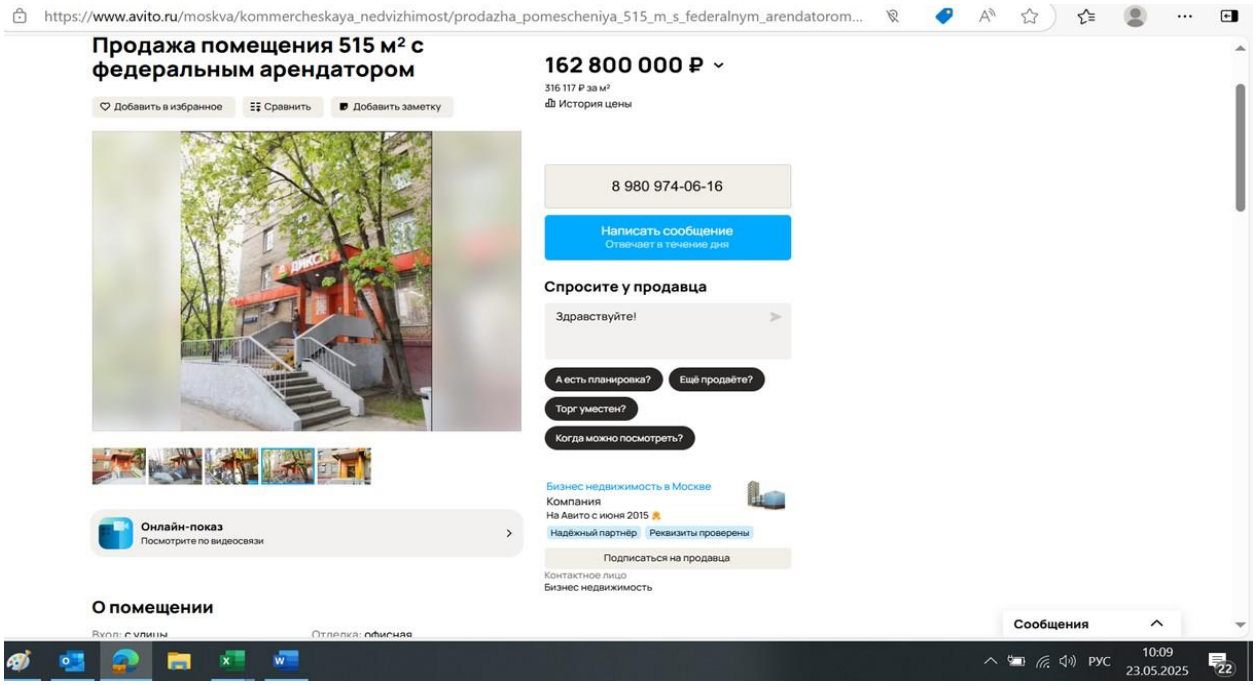
АО "НЭО Центр"

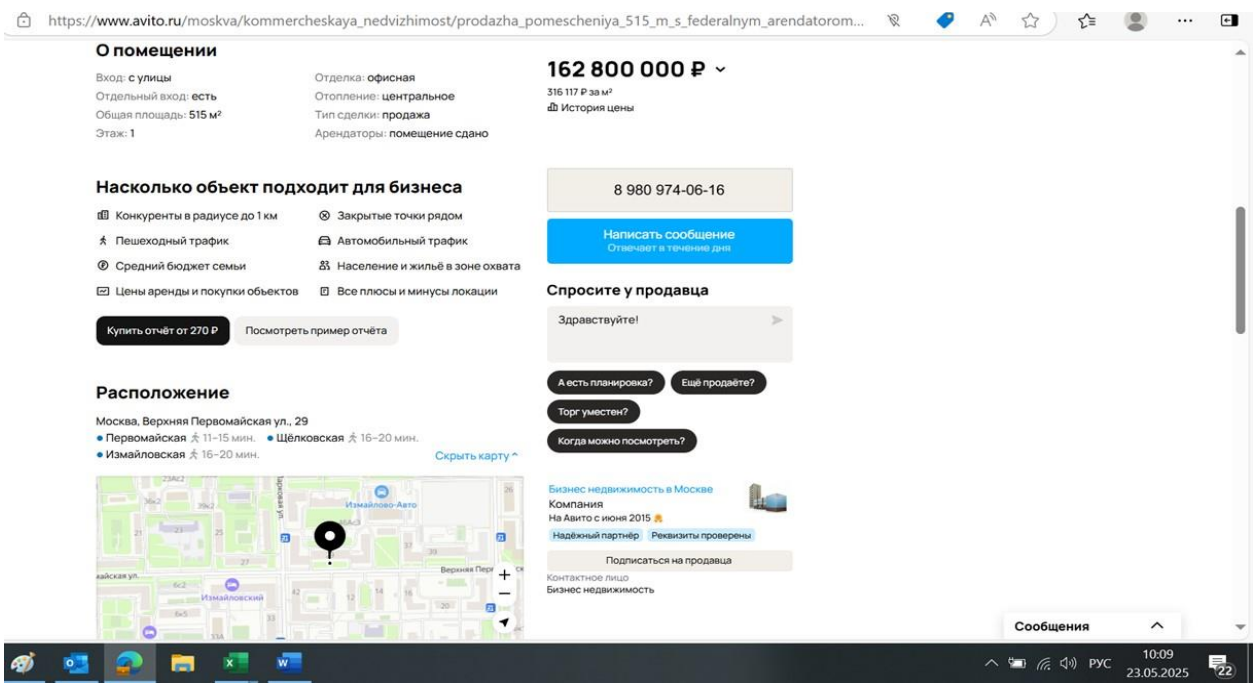
Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 260 из 312

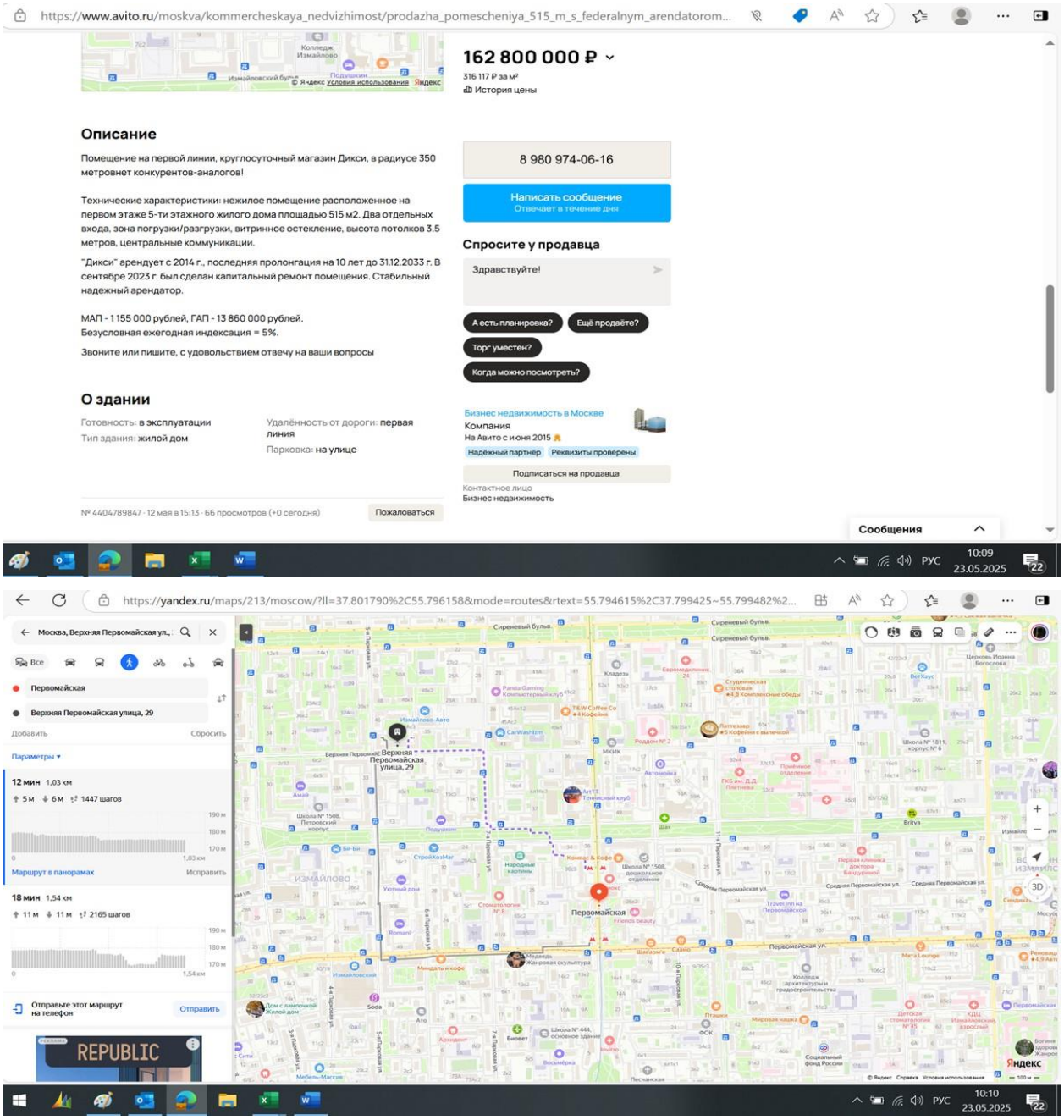
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

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

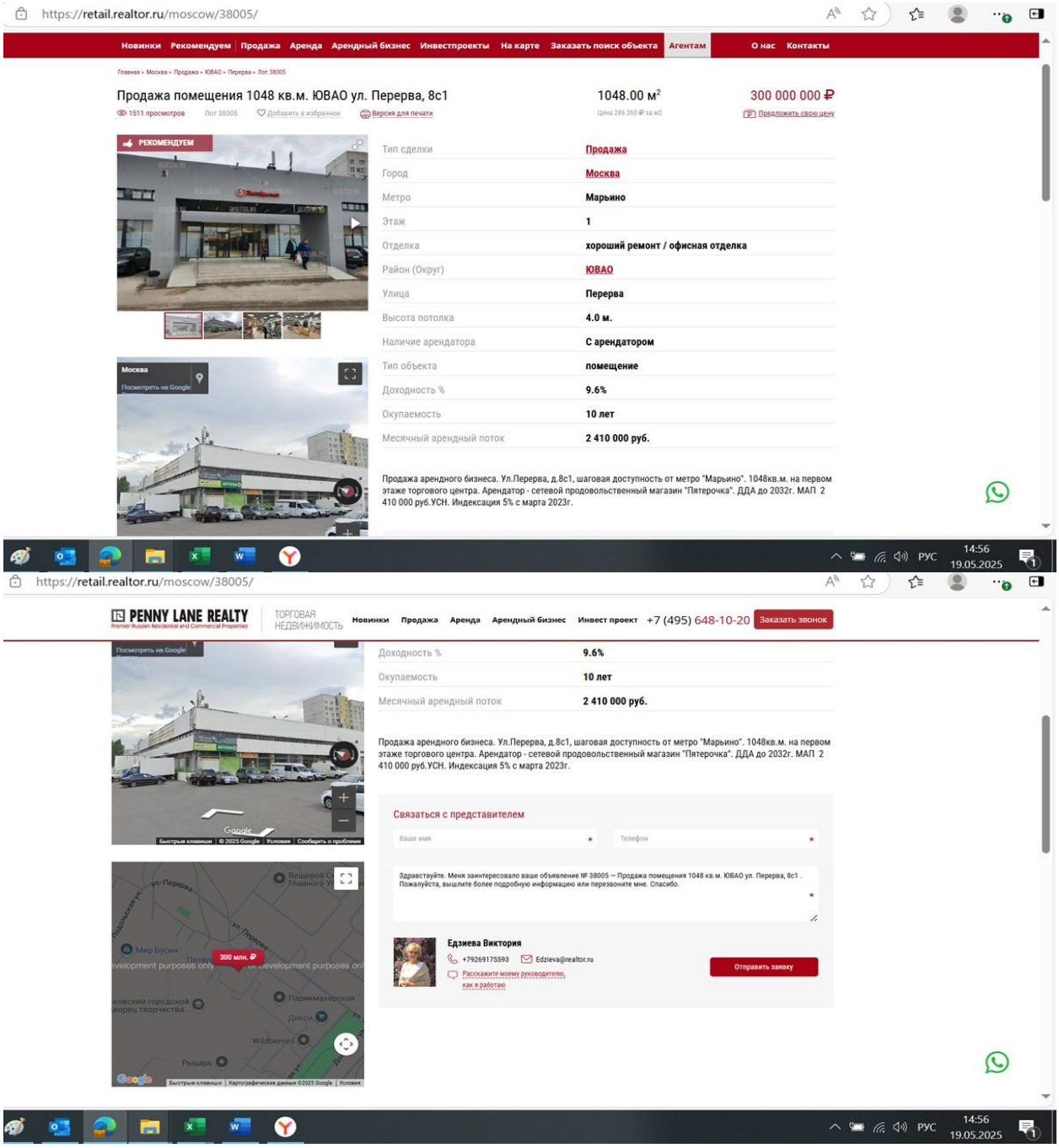


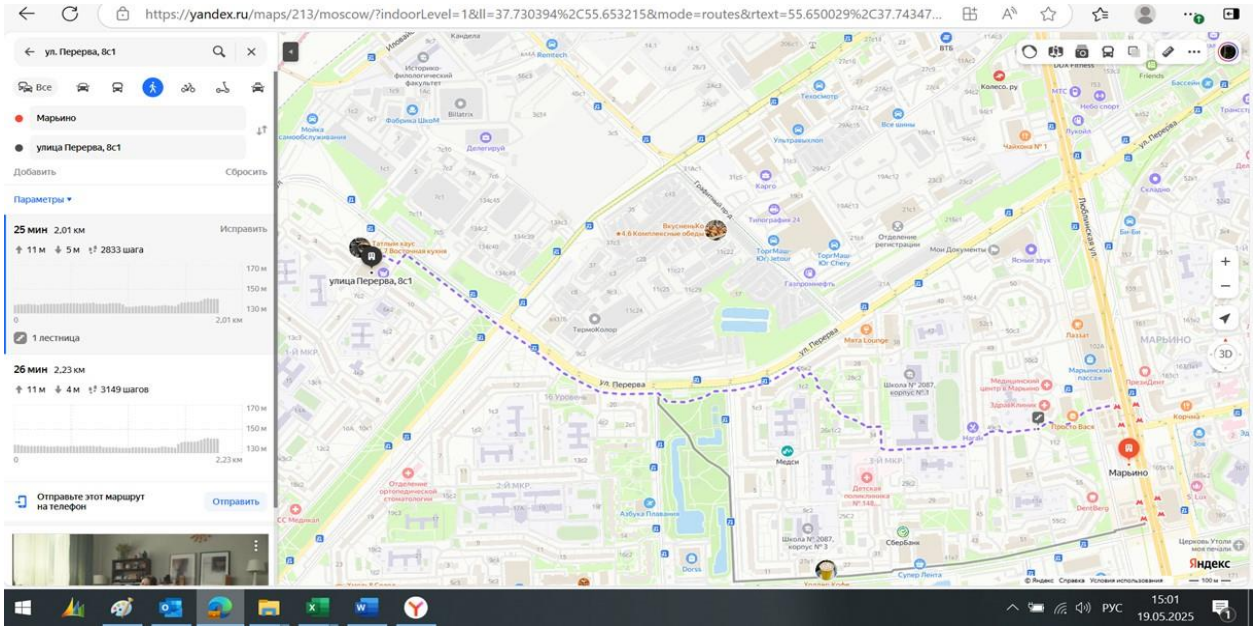



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_515_m_s_federalnym_arendatorom...
162 800 000 ₽
316 117 ₽ за м²
История цены
Описание
Помещение на первой линии, круглосуточный магазин Дикси, в радиусе 350 метровнет конкурентов-аналогов!
Технические характеристики: нежилое 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...
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
REPUBLIC
Верхняя Первомайская улица, 29
Первомайская
Первомайская ул.
Сиреневый бульв.
ИЗМАЙЛОВО
Яндекс
РУС
10:10
23.05.2025

Аналог №2

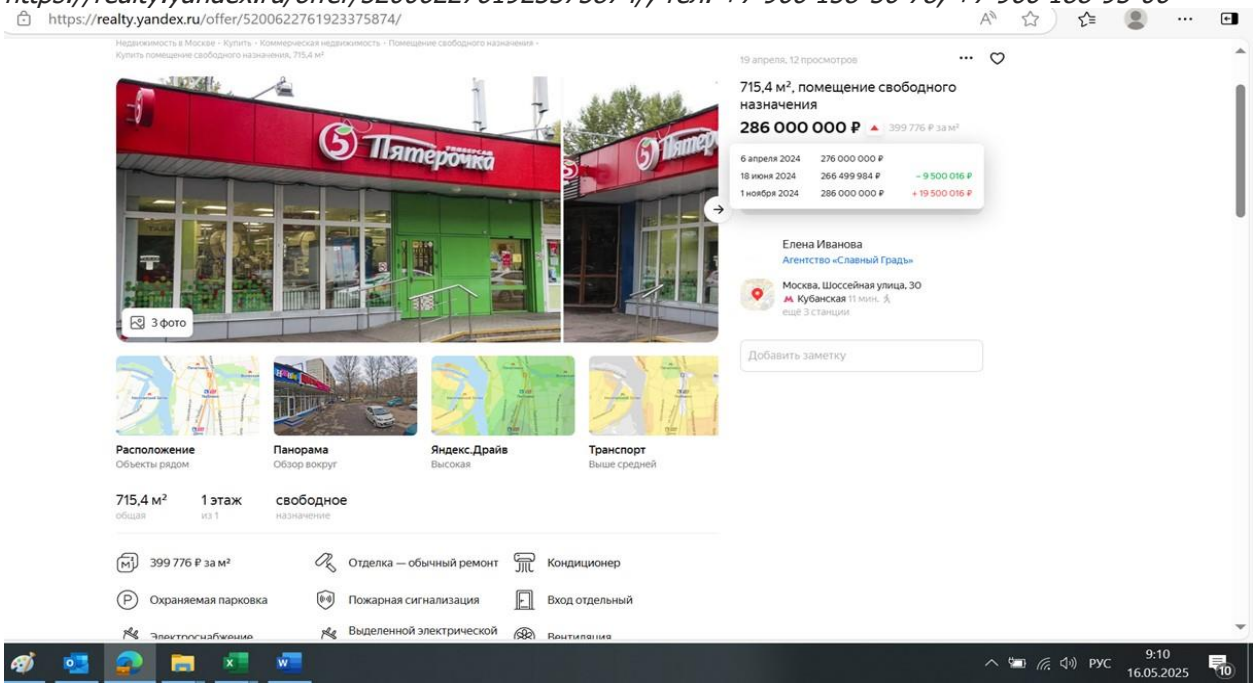
Информационный портал "Penny Lane Realty", https://retail.realtor.ru/moscow/38005/, тел. +7 926 917-55-93

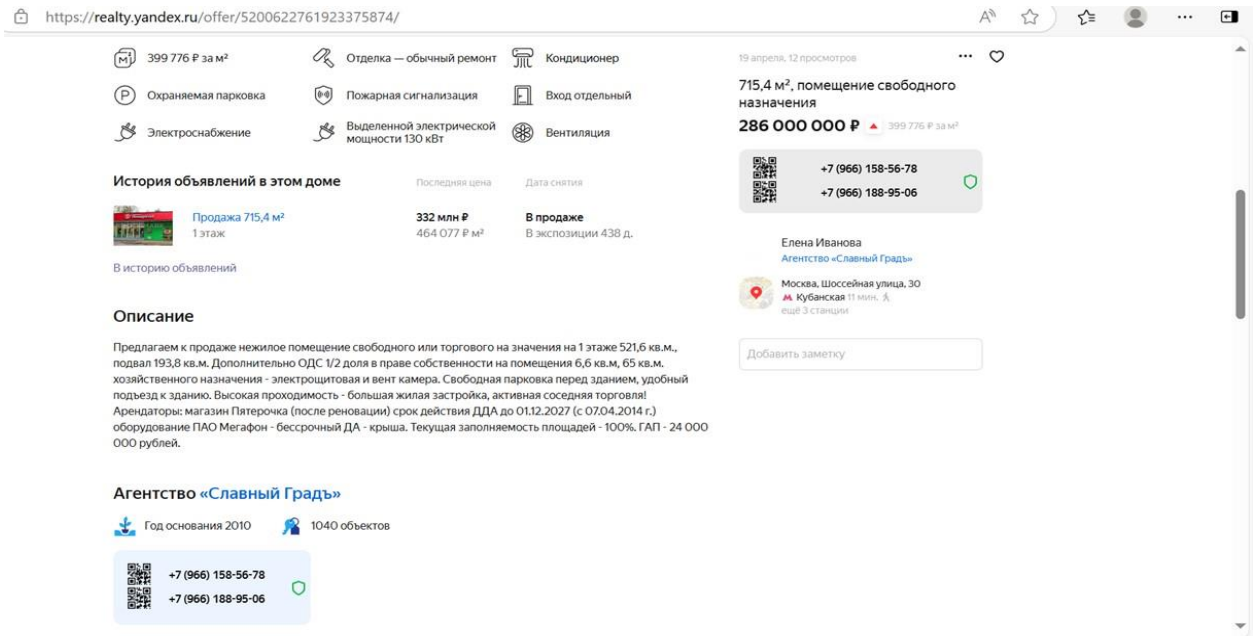


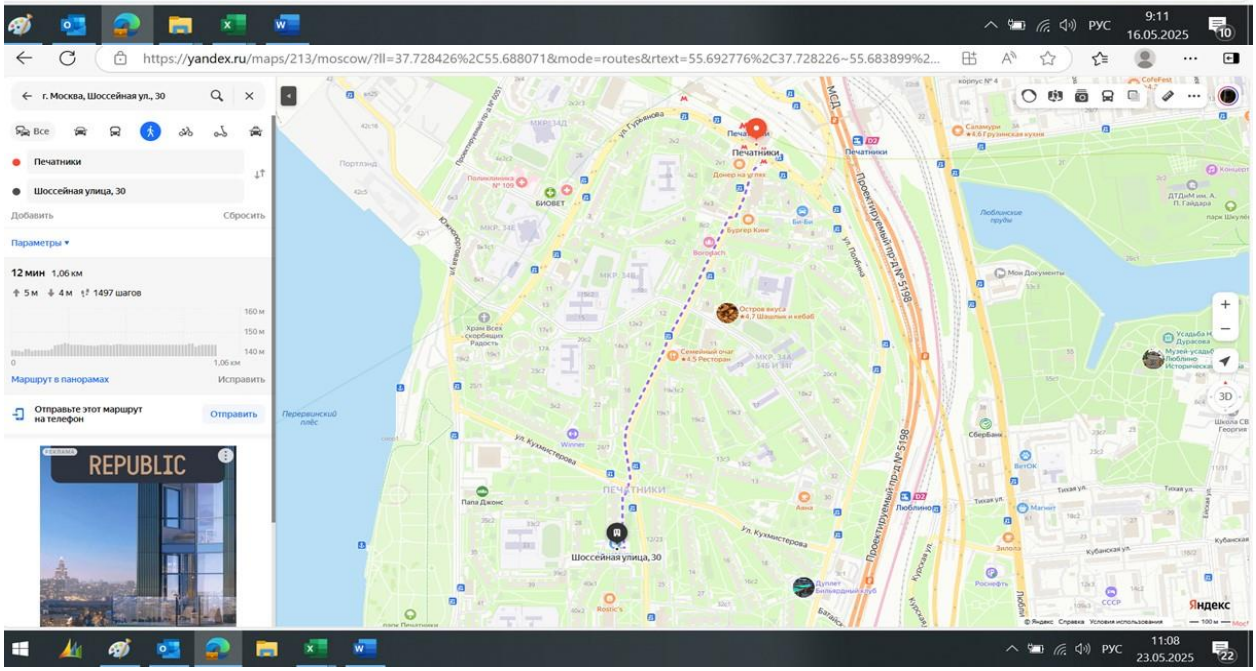


Аналог №3

Информационный портал "Яндекс Недвижимость",
https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/, тел. +7 966 158-56-78, +7 966 188-95-06

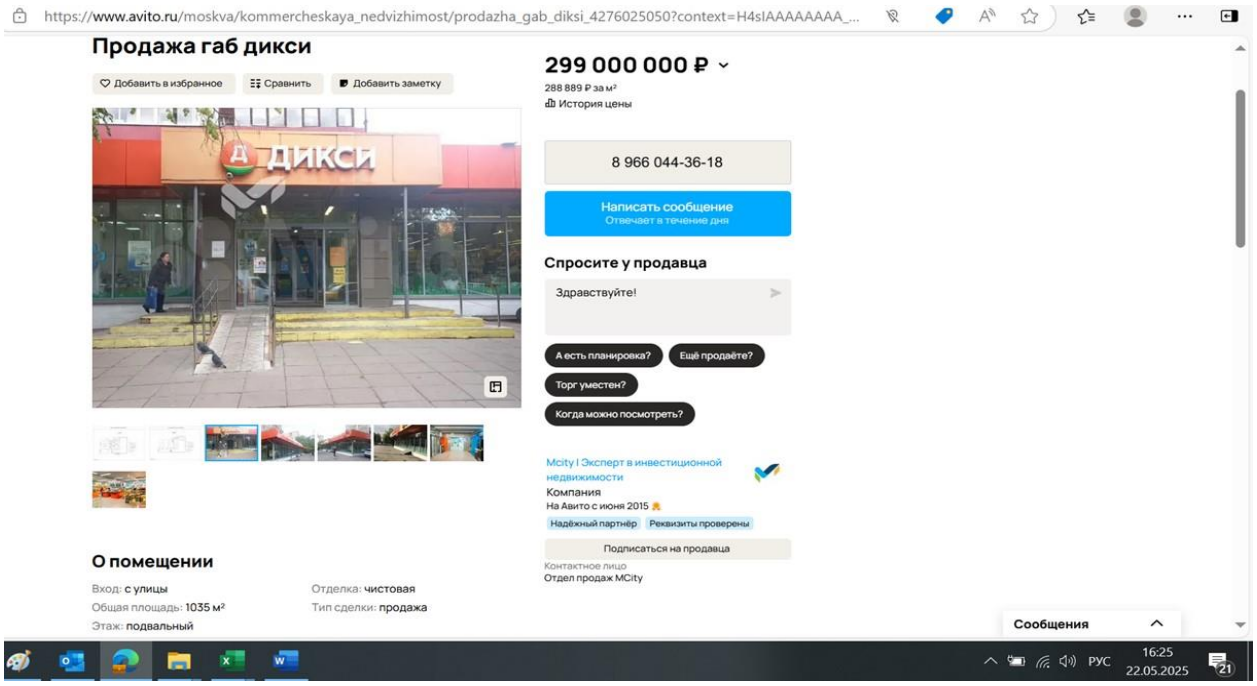


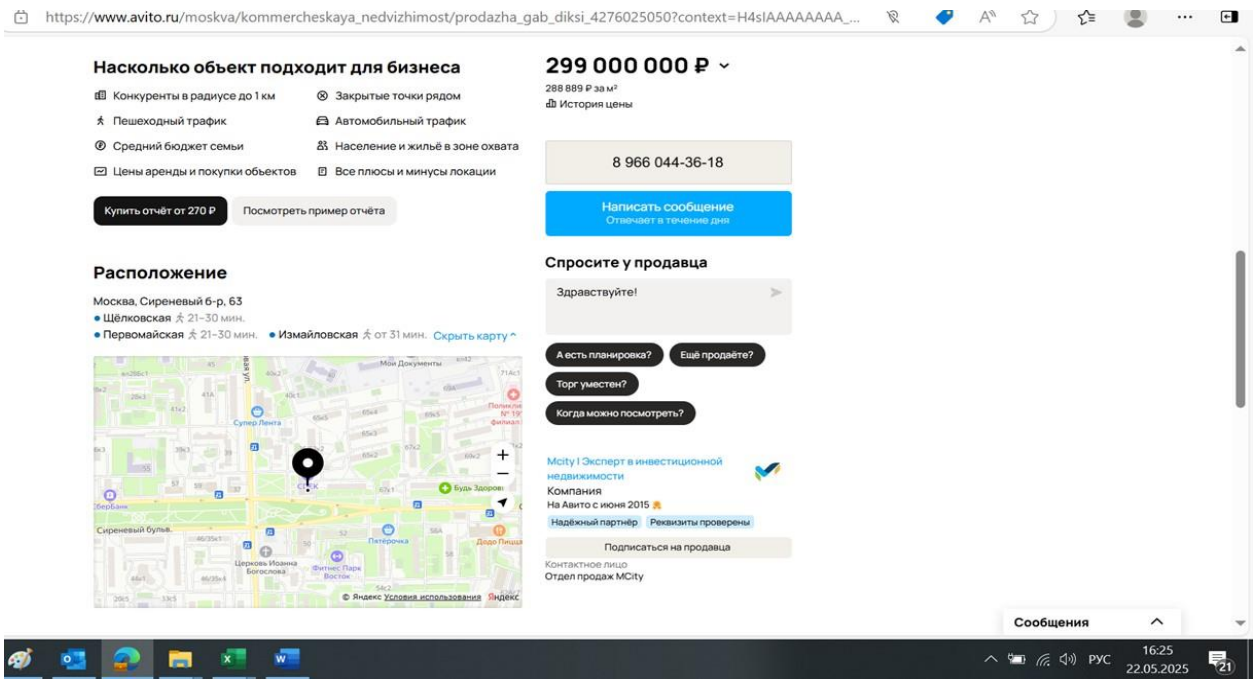

https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/
399 776 ₽ за м²
Отделка — обычный ремонт
Кондиционер
Охраняемая парковка
Пожарная сигнализация
Вход отдельный
Электроснабжение
Выделенной электрической мощности 130 кВт
Вентиляция
История объявлений в этом доме
Последняя цена
Дата снятия
Продажа 715,4 м²
1 этаж
332 млн ₽
464 077 ₽ м²
В продаже
В экспозиции 438 д.
В историю объявлений
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
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

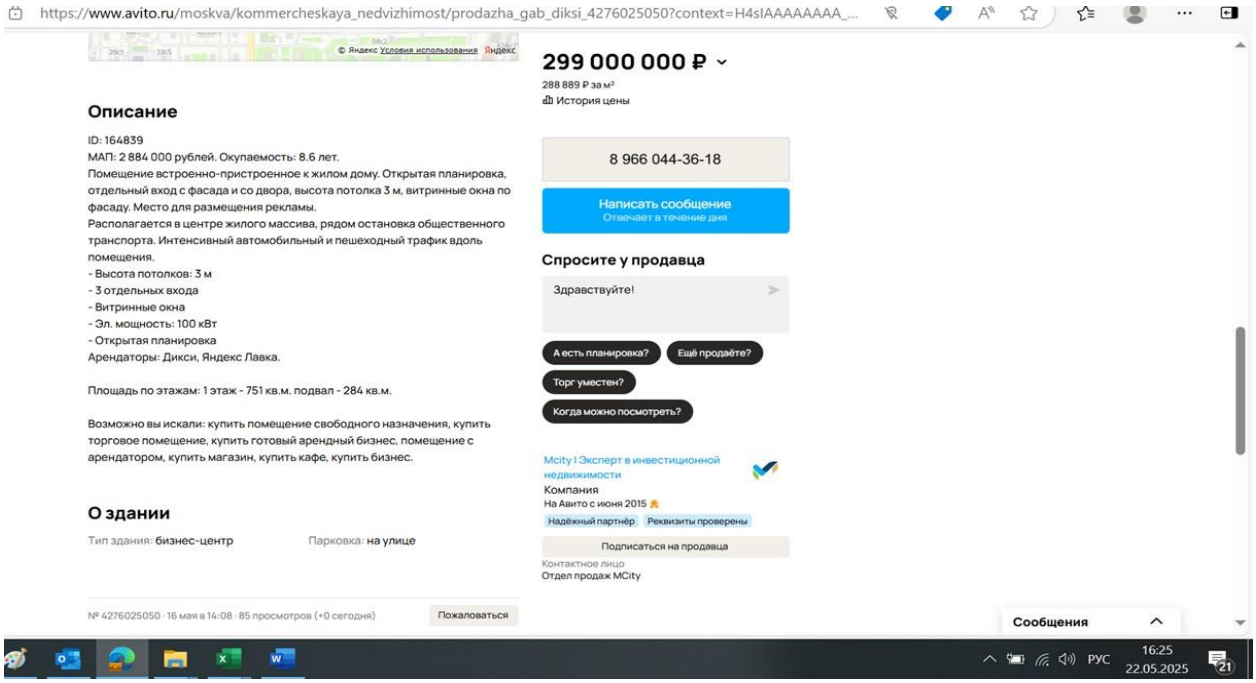

РУС
9:11
16.05.2025
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.728426%2C55.688071&mode=routes&rtext=55.692776%2C37.728226~55.683899%2...
г. Москва, Шоссейная ул., 30
Печатники
Шоссейная улица, 30
Добавить
Сбросить
Параметры
12 мин 1,06 км
5 м 4 м 1497 шагов
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
REPUBLIC
Печатники
Шоссейная улица, 30
Яндекс
РУС
11:08
23.05.2025

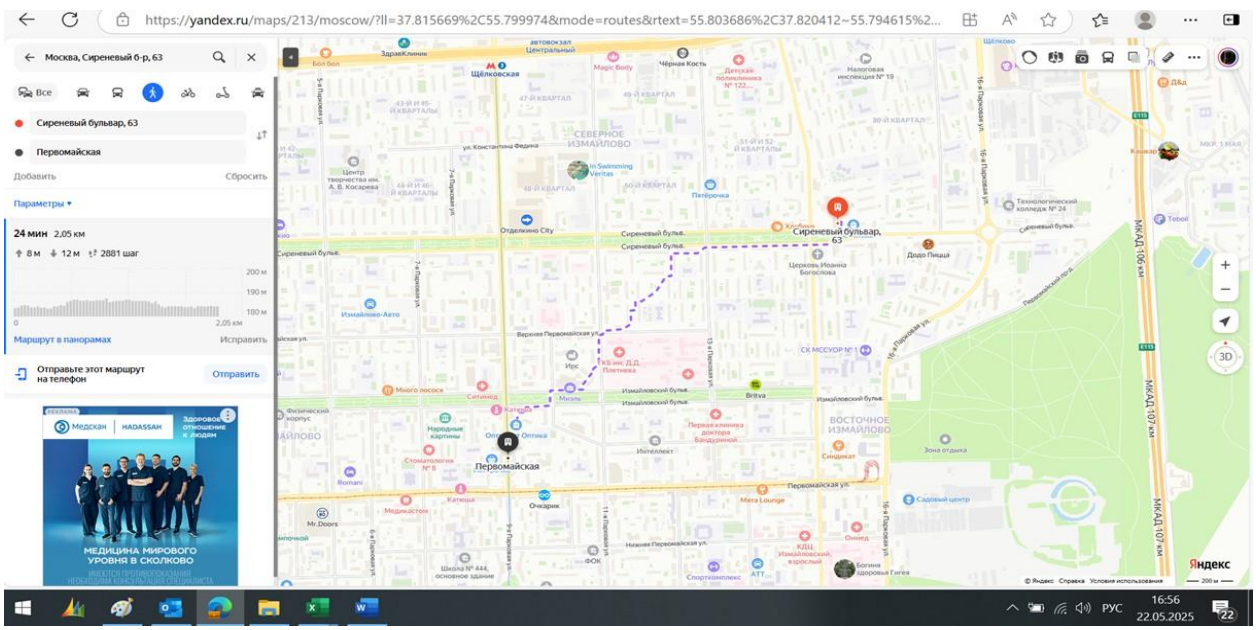
Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_diksi_4276025050?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA,
тел. +7 905 736-43-04





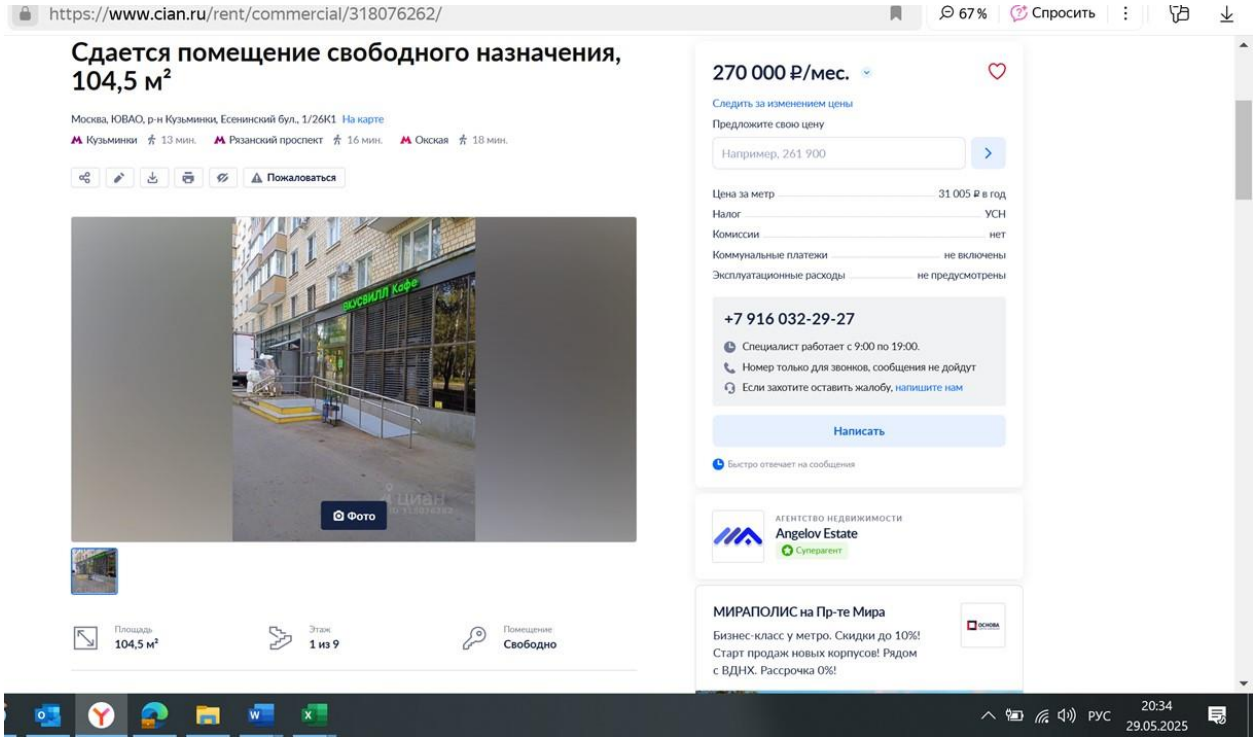

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gab_diksi_4276025050?context=H4sIAAAAAAAA_...
299 000 000 ₽
288 889 ₽ за м²
История цены
Описание
ID: 164839
МАП: 2 884 000 рублей. Окупаемость: 8.6 лет.
Помещение встроенно-пристроенное к жилом дому. Открытая планировка, отдельный вход 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

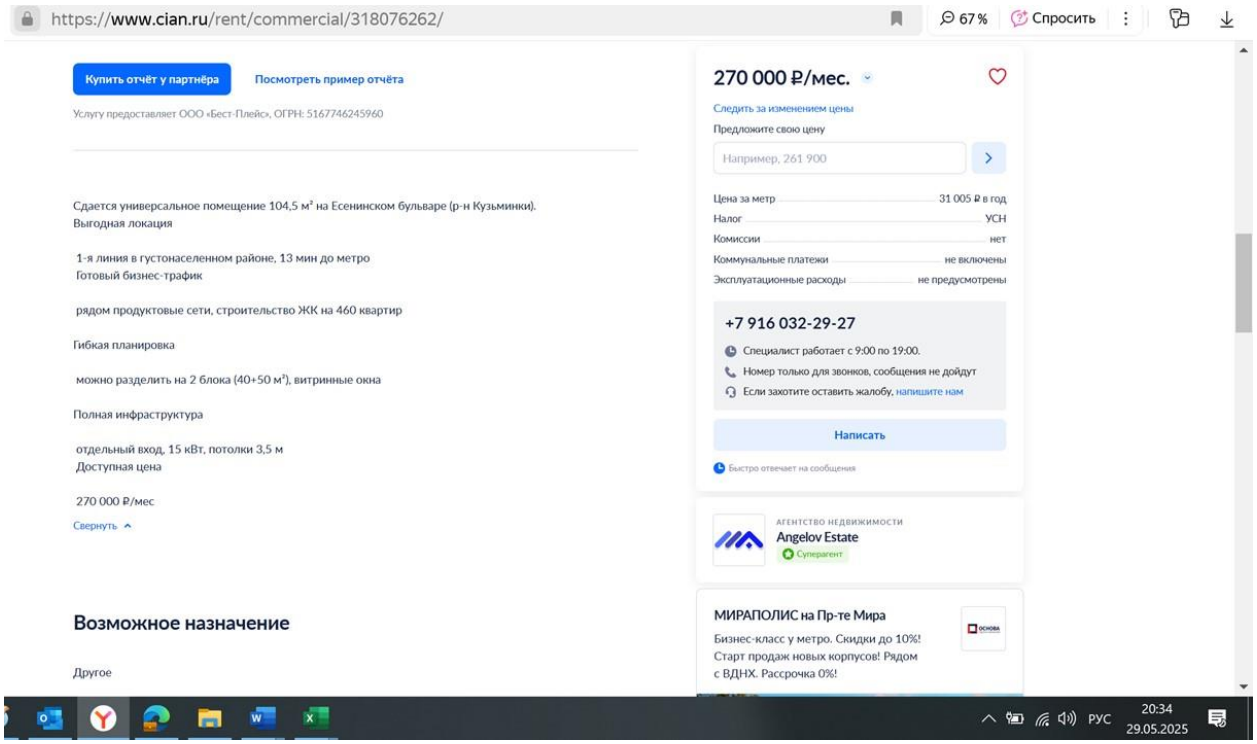

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.815669%2C55.799974&mode=routes&rtext=55.803686%2C37.820412~55.794615%2...
Москва, Сиреневый б-р, 63
Сиреневый бульвар, 63
Первомайская
Добавить
Сбросить
Параметры
24 мин 2,05 км
8 м 12 м 2881 шаг
Маршрут в панорамах
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Медскан
HADASSAH
МЕДИЦИНА МИРОВОГО УРОВНЯ В СКОЛКОВО
Первомайская
Сиреневый бульвар, 63
Яндекс
РУС
16:56
22.05.2025

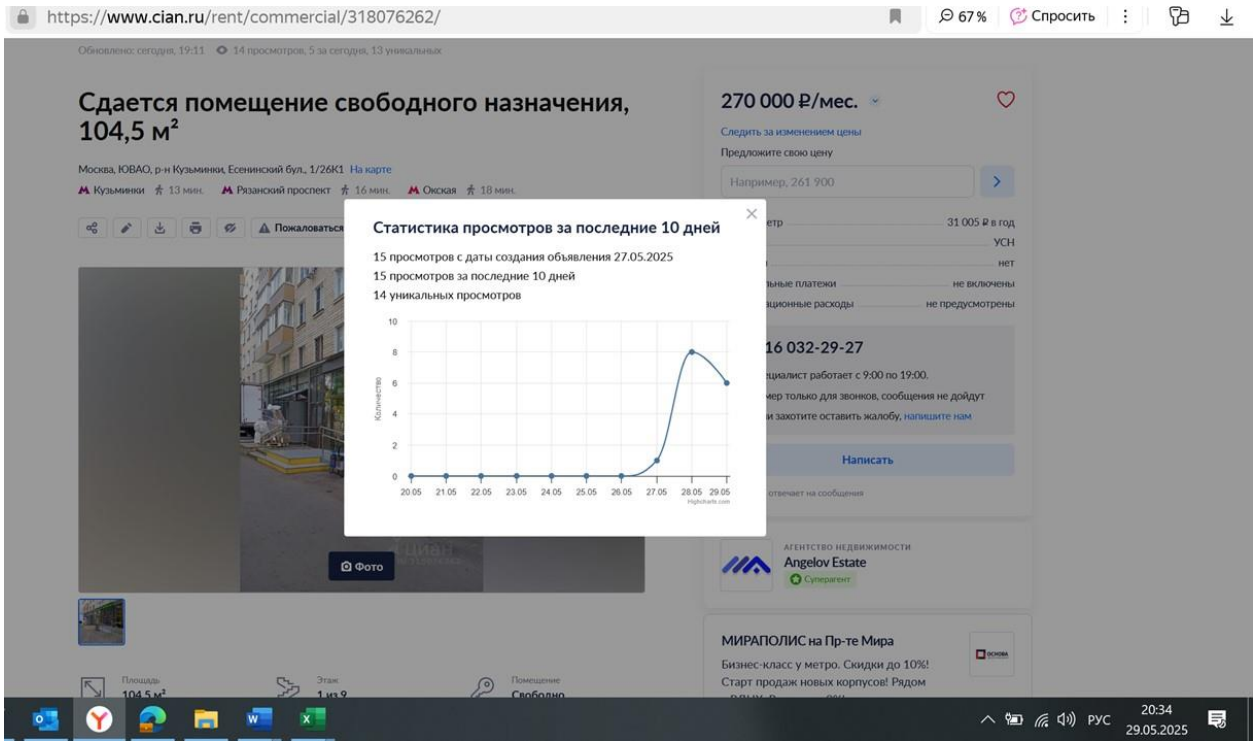
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого помещения в рамках доходного подхода

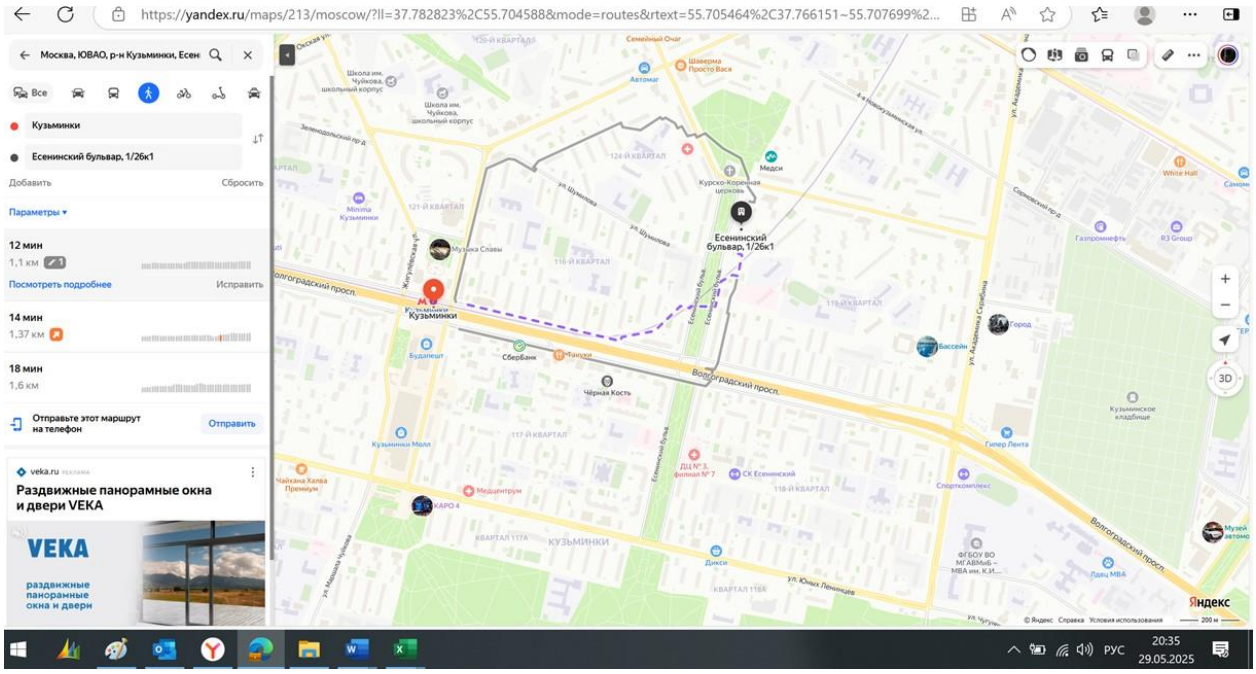
Аналог №1

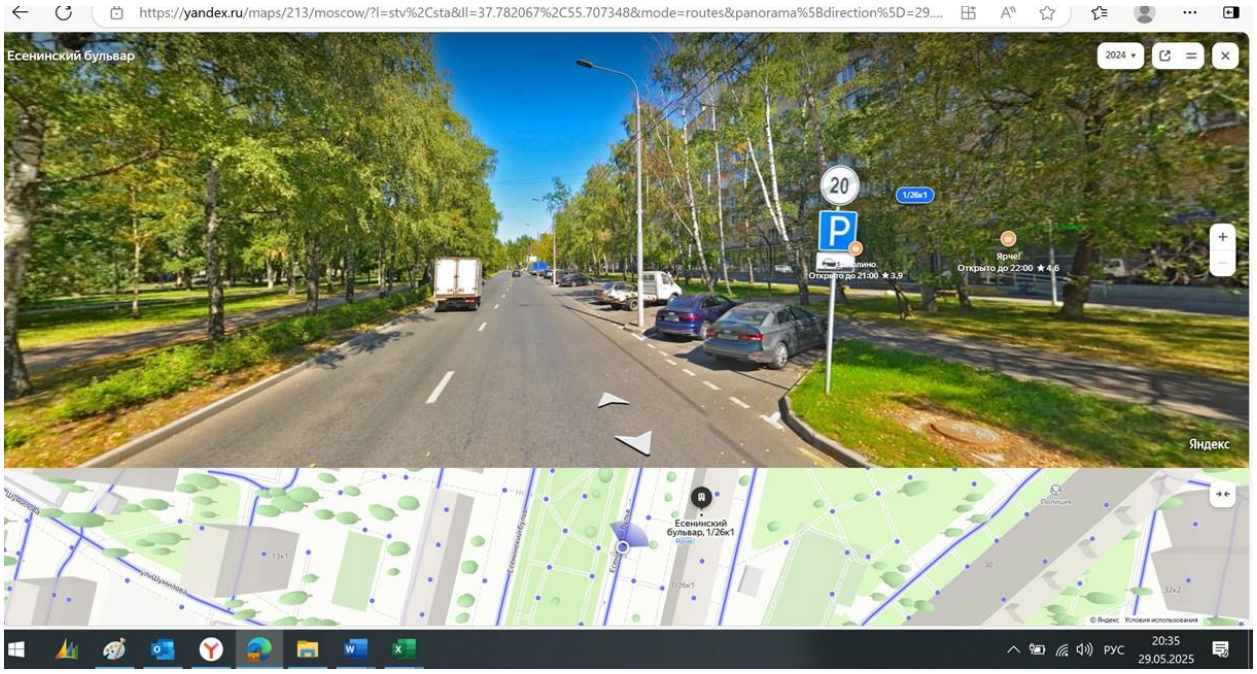
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318076262/, т. +7 916 032-29-27

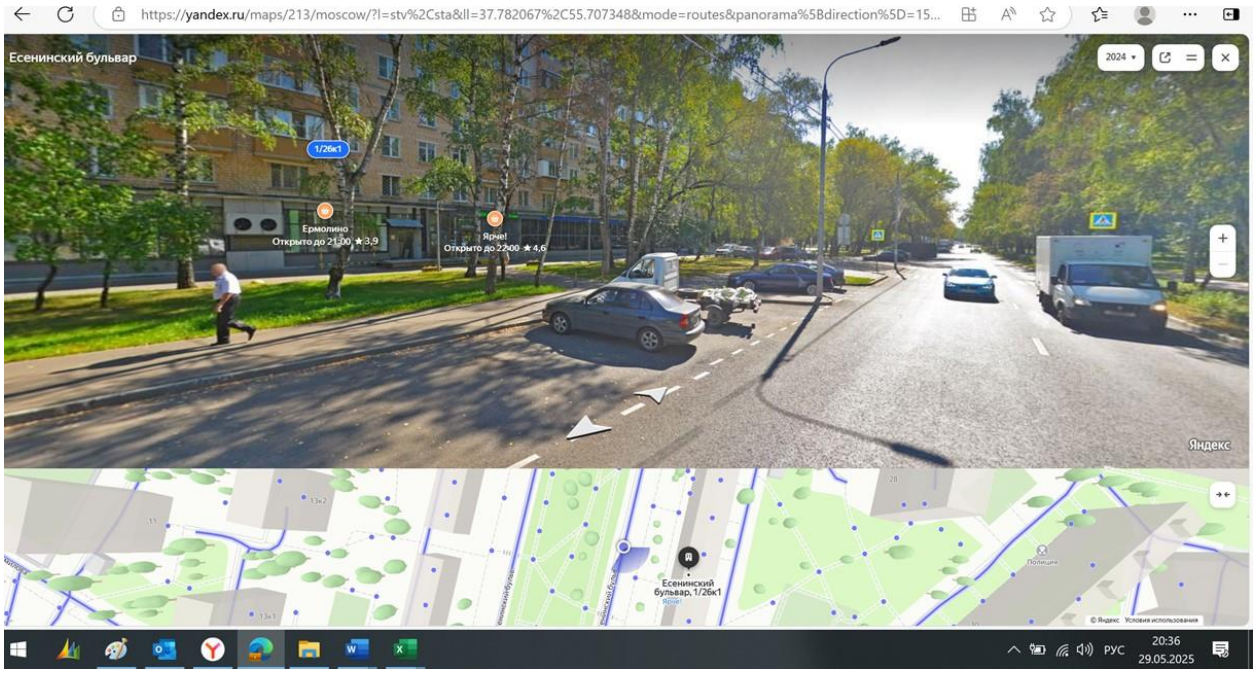





https://www.cian.ru/rent/commercial/318076262/
Сдается помещение свободного назначения, 104,5 м²
270 000 ₽/мес.
Статистика просмотров за последние 10 дней
15 просмотров с даты создания объявления 27.05.2025
15 просмотров за последние 10 дней
14 уникальных просмотров
Написать
Angelov Estate
МИРАПОЛИС на Пр-те Мира
20:34
29.05.2025

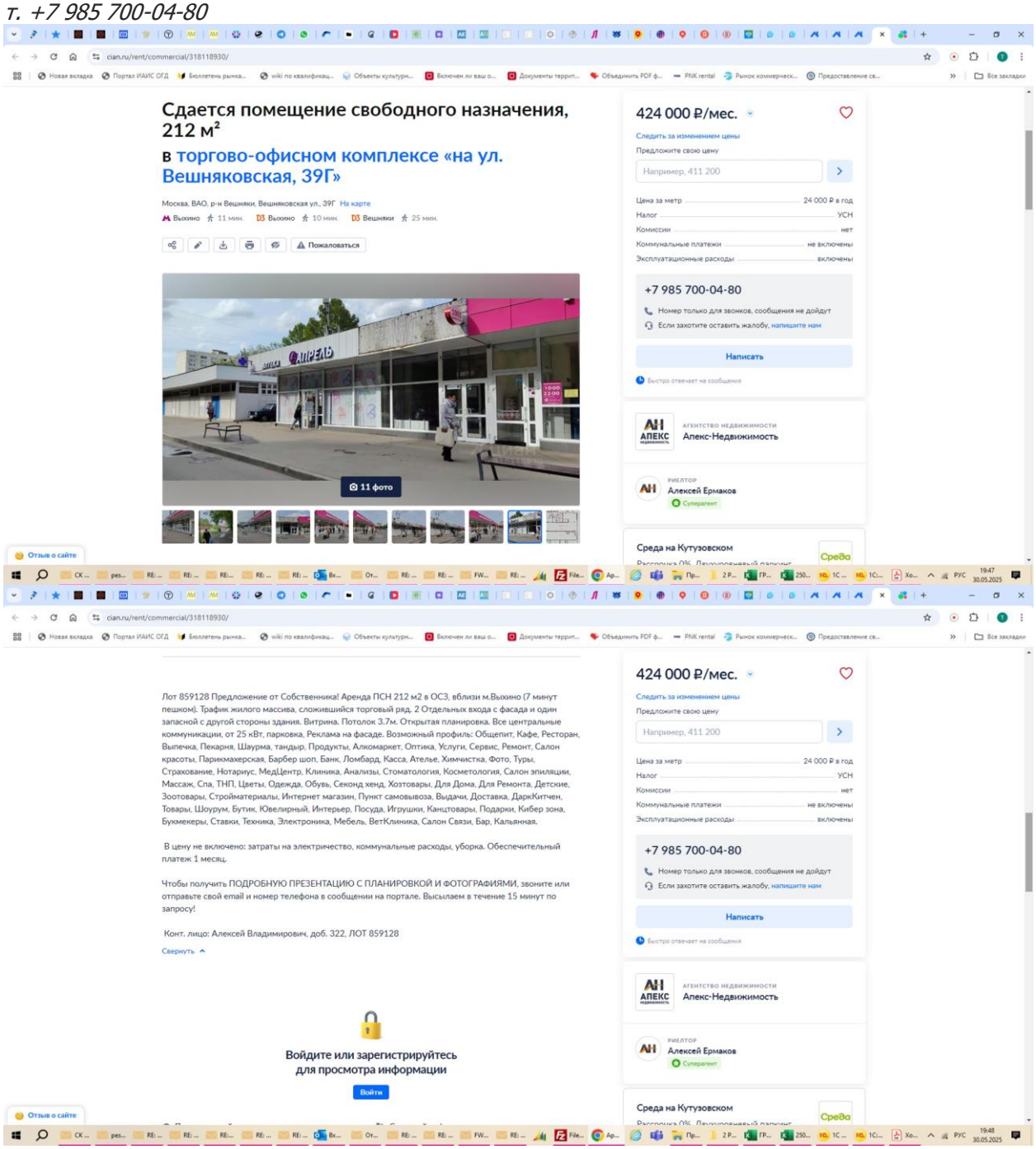

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.782823%2C55.704588&mode=routes&rtext=55.705464%2C37.766151~55.707699%2...
Кузьминки
Есенинский бульвар, 1/26к1
12 мин
1,1 км
14 мин
1,37 км
18 мин
1,6 км
Раздвижные панорамные окна и двери VEKA
20:35
29.05.2025

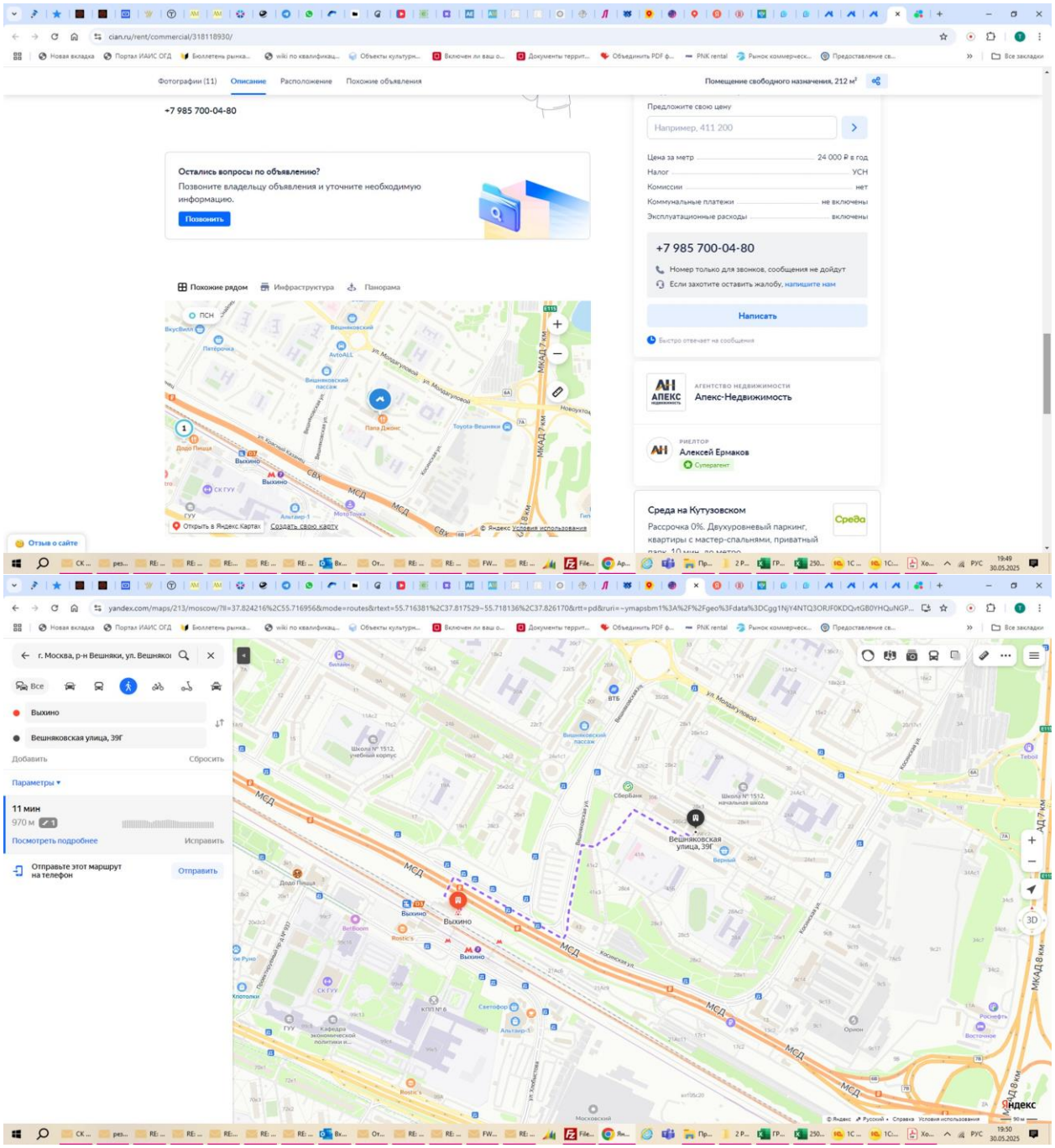

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=stv%2Csta&ll=37.782067%2C55.707348&mode=routes&panorama%5Bdirection%5D=29....
Есенинский бульвар
2024
20
1/26к1
Ярче!
Открыто до 22:00 ★4,6
Открыто до 21:00 ★3,9
Яндекс
Есенинский бульвар, 1/26к1
РУС
20:35
29.05.2025


https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=stv%2Csta&ll=37.782067%2C55.707348&mode=routes&panorama%5Bdirection%5D=15...
Есенинский бульвар
2024
1/26к1
Ермолино
Открыто до 21:00 ★3,9
Ярче!
Открыто до 22:00 ★4,6
Яндекс
Есенинский бульвар, 1/26к1
РУС
20:36
29.05.2025

Аналог №2

Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/318118930/, т. +7 985 700-04-80

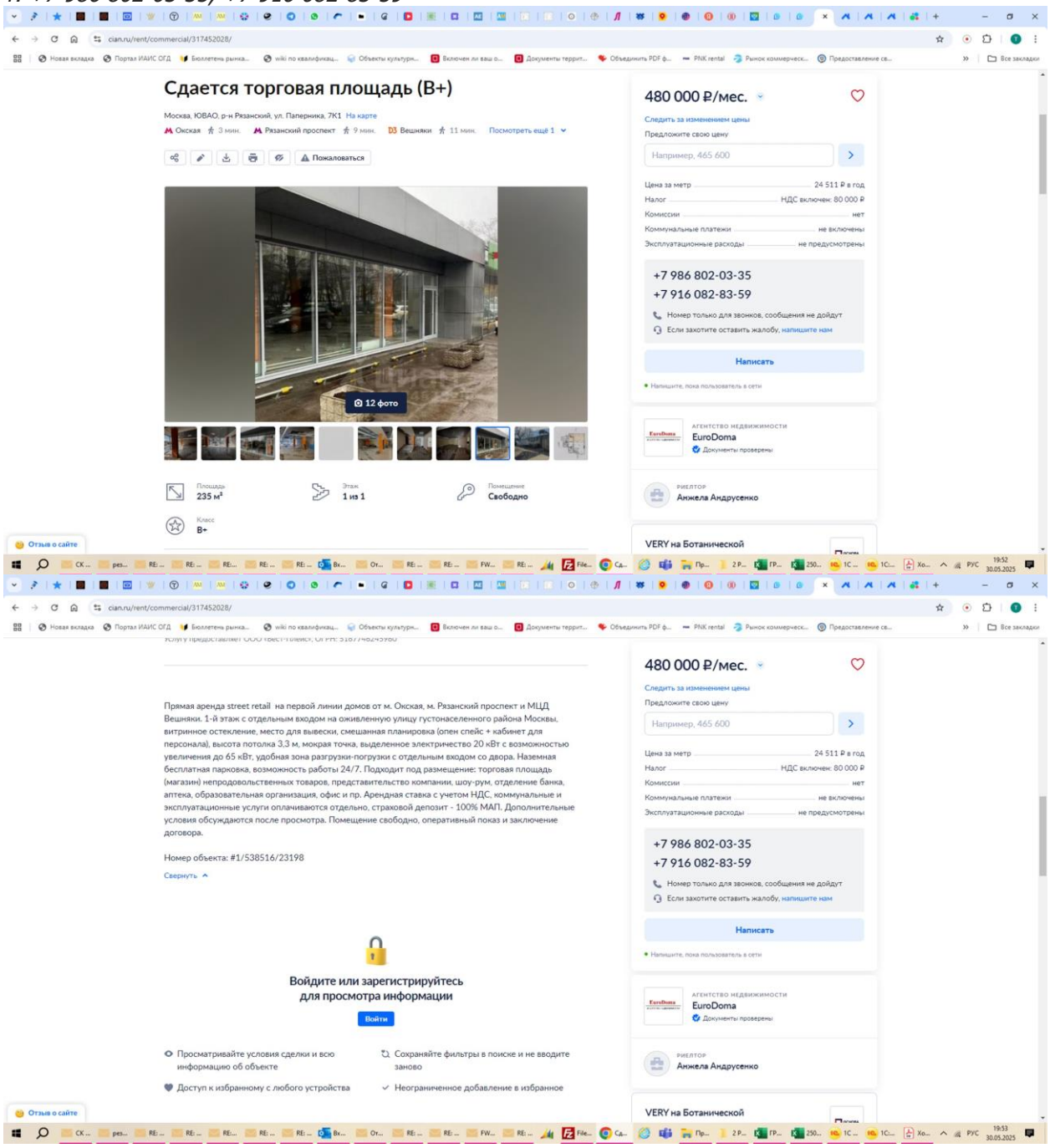


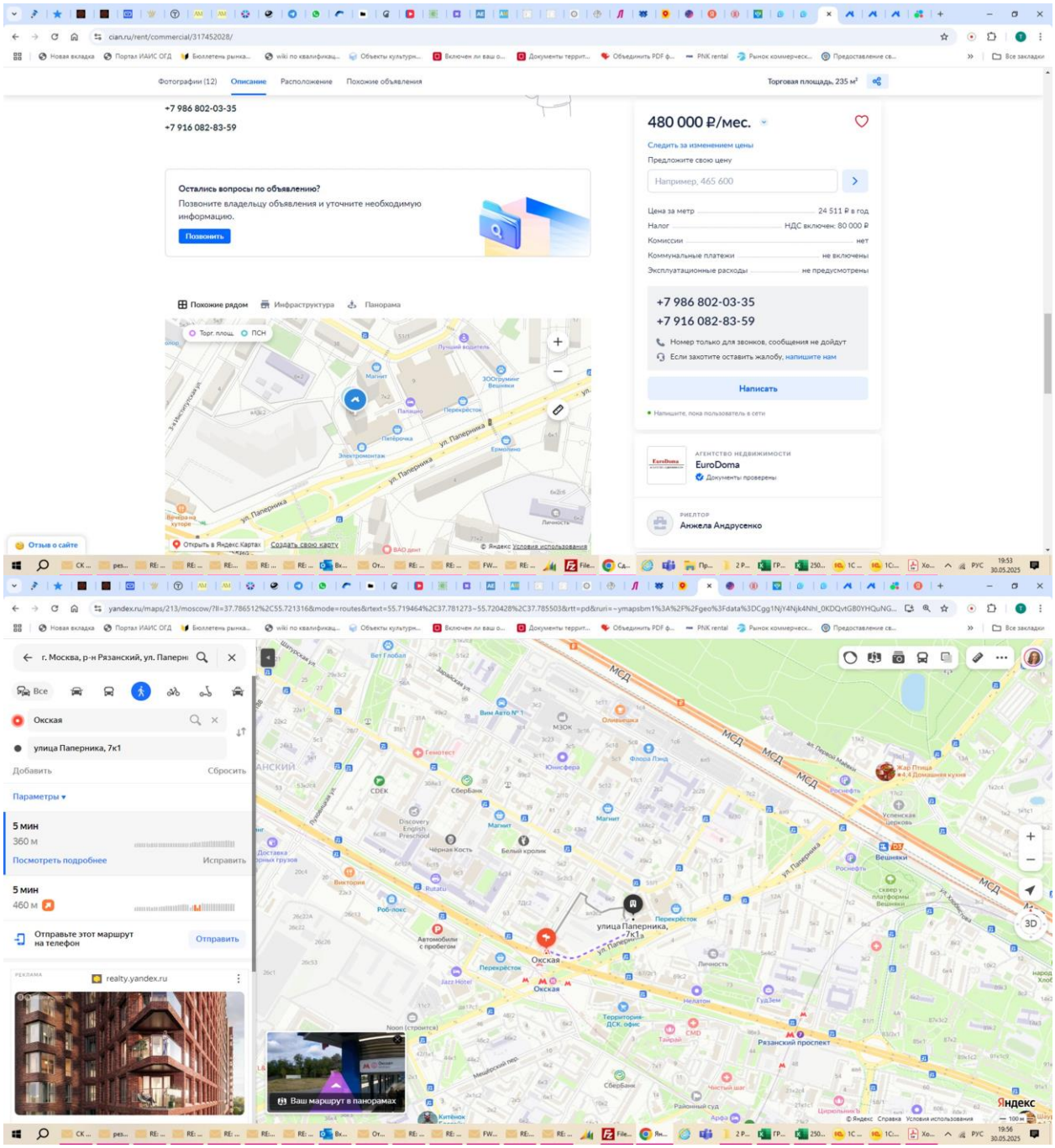

Фотографии (11)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Помещение свободного назначения, 212 м²
+7 985 700-04-80
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Предложите свою цену
Например, 411 200
Цена за метр 24 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 985 700-04-80
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Апекс-Недвижимость
РИЕЛТОР
Алексей Ермаков
Суперагент
Среда на Кутузовском
Рассрочка 0%. Двухуровневый паркинг, квартиры с мастер-спальнями, приватный
Отзыв о сайте

г. Москва, р-н Вешняки, ул. Вешняко
Все
Выхино
Вешняковская улица, 39Г
Добавить
Сбросить
Параметры
11 мин
970 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Вешняковская улица, 39Г
Выхино
МСД
МКАД 8 км
Яндекс

Аналог №3

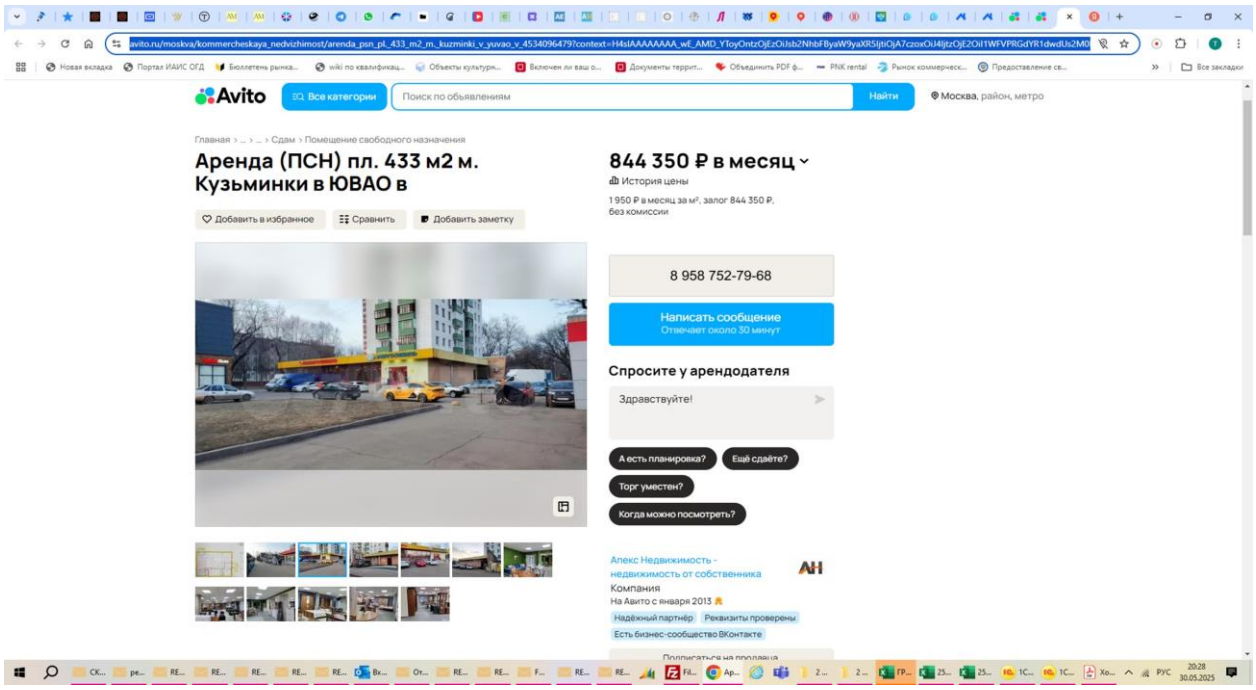
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/317452028/,
т. +7 986 802-03-35, +7 916 082-83-59

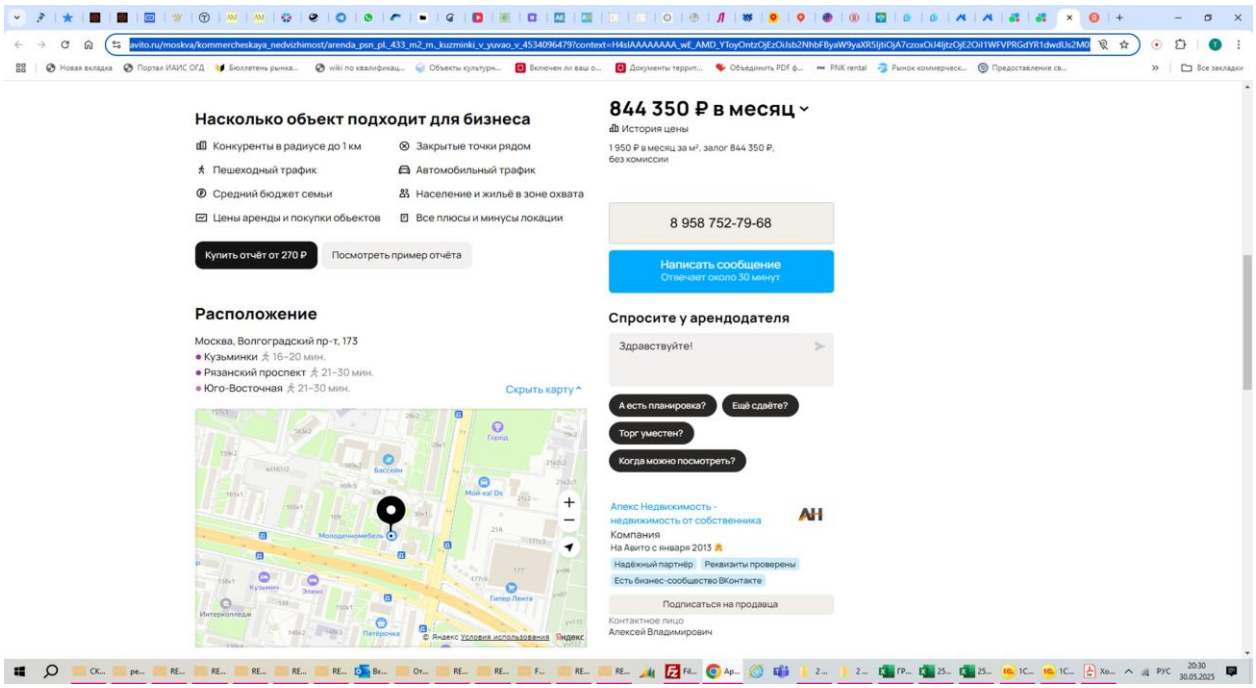


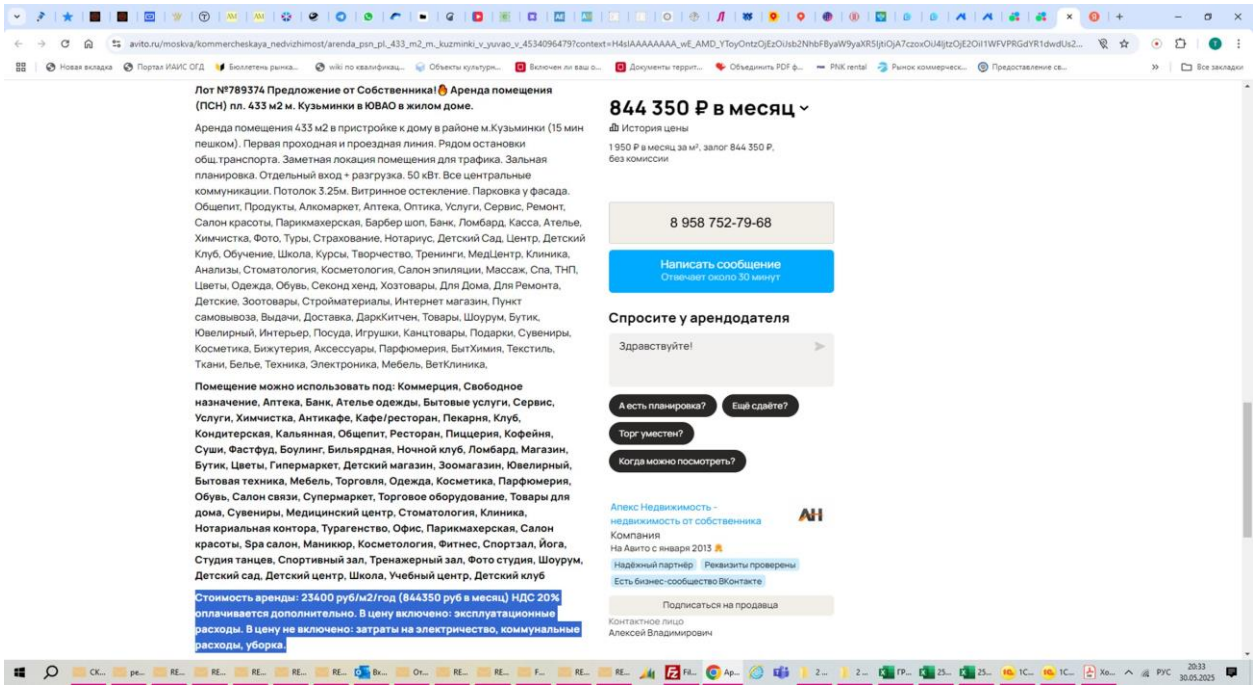

Фотографии (12)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Торговая площадь, 235 м²
+7 986 802-03-35
+7 916 082-83-59
480 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 465 600
Цена за метр 24 511 ₽ в год
Налог НДС включен: 80 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 986 802-03-35
+7 916 082-83-59
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EuroDoma
Документы проверены
РИЕЛТОР
Анжела Андрусенко
Отзыв о сайте
г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперни
Все
Окская
улица Паперника, 7к1
Добавить
Сбросить
Параметры
5 мин
360 м
Посмотреть подробнее
Исправить
5 мин
460 м
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
realty.yandex.ru
Ваш маршрут в панорамах
МСД
улица Паперника, 7к1
Окская
Рязанский проспект
Яндекс

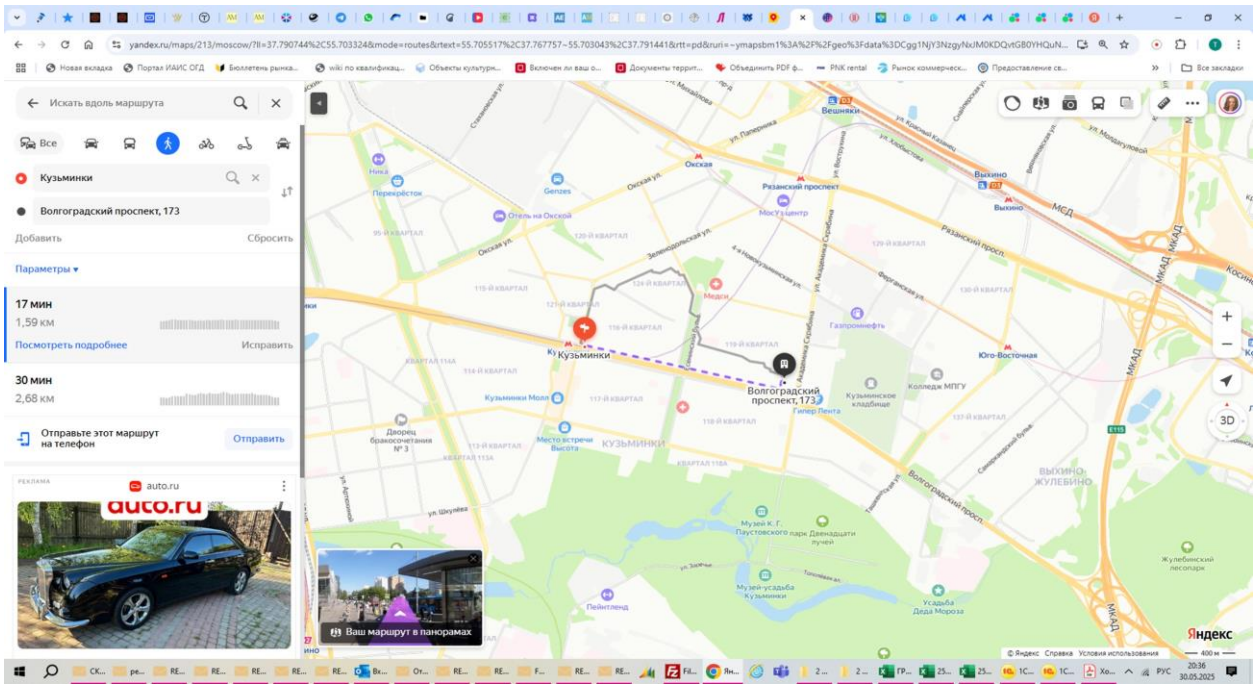
Аналог №4

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl._433_m2_m._kuzminki_v_yuvao_v_4534096479?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1WFVPRGdYR1dwdUs2M0lNIjt9AdDbYT8AAAA, т. +7 958 752-79-68






Лот №789374 Предложение от Собственника! Аренда помещения (ПСН) пл. 433 м2 м. Кузьминки в ЮВАО в жилом доме.
Аренда помещения 433 м2 в пристройке к дому в районе м.Кузьминки (15 мин пешком). Первая проходная и проездная линия. Рядом остановки общ.транспорта. Заметная локация помещения для трафика. Зальная планировка. Отдельный вход + разгрузка. 50 кВт. Все центральные коммуникации. Потолок 3.25м. Витринное остекление. Парковка у фасада. Общепит, Продукты, Алкомаркет, Аптека, Оптика, Услуги, Сервис, Ремонт, Салон красоты, Парикмахерская, Барбер шоп, Банк, Ломбард, Касса, Ателье, Химчистка, Фото, Туры, Страхование, Нотариус, Детский Сад, Центр, Детский Клуб, Обучение, Школа, Курсы, Творчество, Тренинги, МедЦентр, Клиника, Анализы, Стоматология, Косметология, Салон эпиляции, Массаж, Спа, ТНП, Цветы, Одежда, Обувь, Секонд хенд, Хозтовары, Для Дома, Для Ремонта, Детские, Зоотовары, Стройматериалы, Интернет магазин, Пункт самовывоза, Выдачи, Доставка, ДаркКитчен, Товары, Шоурум, Бутик, Ювелирный, Интерьер, Посуда, Игрушки, Канцтовары, Подарки, Сувениры, Косметика, Бижутерия, Аксессуары, Парфюмерия, БытХимия, Текстиль, Ткани, Белье, Техника, Электроника, Мебель, ВетКлиника,
Помещение можно использовать под: Коммерция, Свободное назначение, Аптека, Банк, Ателье одежды, Бытовые услуги, Сервис, Услуги, Химчистка, Антикафе, Кафе/ресторан, Пекарня, Клуб, Кондитерская, Кальянная, Общепит, Ресторан, Пиццерия, Кофейня, Суши, Фастфуд, Боулинг, Бильярдная, Ночной клуб, Ломбард, Магазин, Бутик, Цветы, Гипермаркет, Детский магазин, Зоомагазин, Ювелирный, Бытовая техника, Мебель, Торговля, Одежда, Косметика, Парфюмерия, Обувь, Салон связи, Супермаркет, Торговое оборудование, Товары для дома, Сувениры, Медицинский центр, Стоматология, Клиника, Нотариальная контора, Турагентство, Офис, Парикмахерская, Салон красоты, Spa салон, Маникюр, Косметология, Фитнес, Спортзал, Йога, Студия танцев, Спортивный зал, Тренажерный зал, Фото студия, Шоурум, Детский сад, Детский центр, Школа, Учебный центр, Детский клуб
Стоимость аренды: 23400 руб/м2/год (844350 руб в месяц) НДС 20% оплачивается дополнительно. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.
844 350 ₽ в месяц
История цены
1 950 ₽ в месяц за м², залог 844 350 ₽, без комиссии
8 958 752-79-68
Написать сообщение
Отвечает около 30 минут
Спросите у арендодателя
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Апекс Недвижимость - недвижимость от собственника
Компания
На Авито с января 2013
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей Владимирович


Искать вдоль маршрута
Все
Кузьминки
Волгоградский проспект, 173
Добавить
Сбросить
Параметры
17 мин
1,59 км
Посмотреть подробнее
Исправить
30 мин
2,68 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
auto.ru
Ваш маршрут в панорамах
Кузьминки
Волгоградский проспект, 173
Яндекс

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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 277 из 312

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 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%

НЭО ЦЕНТР

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

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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 (торга) 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 (торга) 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 месторасположение

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.

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;
$И_{оа}$ - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

В	Варшавская	2.14
	ВДНХ	2.23
	Верхние Котлы	2.28
	Верхние Лихоборы	1.93
	Владыкино	1.94
	Водный стадион	2.18
	Войковская	2.12
	Волгоградский проспект	2.31
	Волжская	1.77
	Волоколамская	1.89
	Воробьевы горы	2.82
	Воронцовская	2.19
	Выставочная	3.28
	Выхино	1.71

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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 280 из 312

О	Озёрная	2.25
	Окружная	1.94
	Окская	1.86
	Октябрьская	3.27
	Октябрьское поле	2.48
	Ольховая	1.64
	Орехово	1.84
	Отрадное	1.85
	Охотный ряд	3.75
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

К	Калужская	2.14
	Кантемировская	1.85
	Каховская	2.14
	Каширская	1.85
	Киевская	2.96
	Китай-город	3.75
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.64
	Комсомольская	3.09
	Коньково	2.14
	Коптево	2.12
	Косино	1.62
	Котельники	1.62
	Красногвардейская	1.78
	Краснопресненская	3.30
	Красносельская	2.46
	Красные ворота	3.09
	Крестьянская застава	2.31
	Кропоткинская	4.21
	Крылатское	2.35
	Крымская	2.28
	Кузнецкий мост	3.75
	Кузьминки	1.93
	Кунцевская	2.27
	Курская	3.02
	Кутузовская	2.96

Корректировка на удаленность от метро

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.

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.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
  - принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
  - удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
  - другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
  - удаленностью от станций метрополитена;
  - удаленностью от ж/д станций;
  - другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$К_{мест} = К_{терр} \times К_{удаление}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ - корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);
$К_{удаление}$ - корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон)

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $К_{удаление}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$К_{удаление} - 0,90 - (0,005 \times Т_{дм}), \text{ где}$$

$К_{удаление}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

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

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
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 линию домов

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 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

РЕЗИНА ЮНОНИ

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:

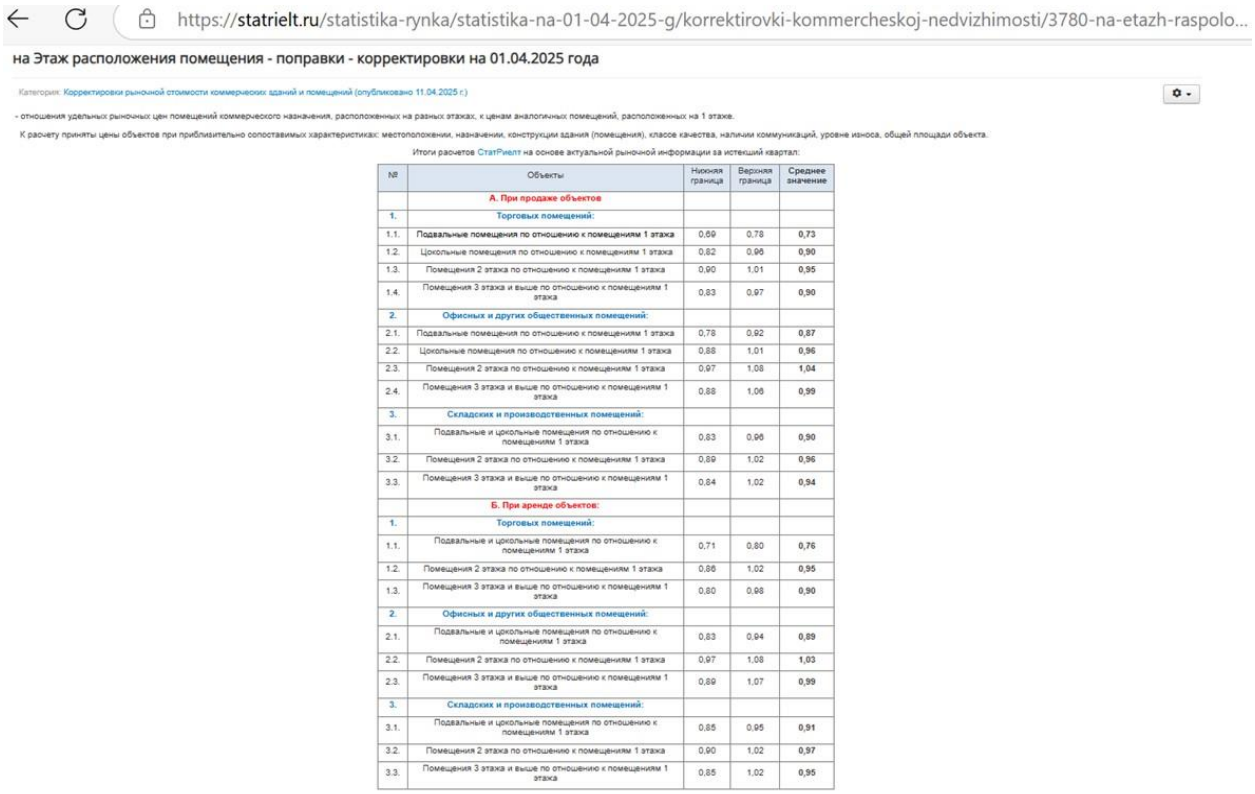
$$K_s = (So/Sa)^{n}$$

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.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 284 из 312

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	0,96	**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 (отсутствие) отдельного входа

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость . Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	**нет**
объект оценки	**есть**	**1,00**	1,11
	нет	0,90	**1,00**

Таблица 362. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	**нет**
объект оценки	**есть**	**1,00**	1,04
	нет	0,97	**1,00**

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Корректировка на наличие витринного остекления

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость . Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 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 тип 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**

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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

Корректировки, используемые при применении доходного подхода для расчета объекта оценки

Темпы роста арендных ставок

http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

Приложение

#MARKETBEAT

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возвратом неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двухсторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником.
Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

Площади измеряются в основном по системе БОМА (BOMA). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.
Склады: рубли

ДЕПОЗИТ

Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).
Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7%, для договоров в валюте – 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США – US CPI или 2-5%.
Склады: 4-8%(для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галерей, 1-3% для якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

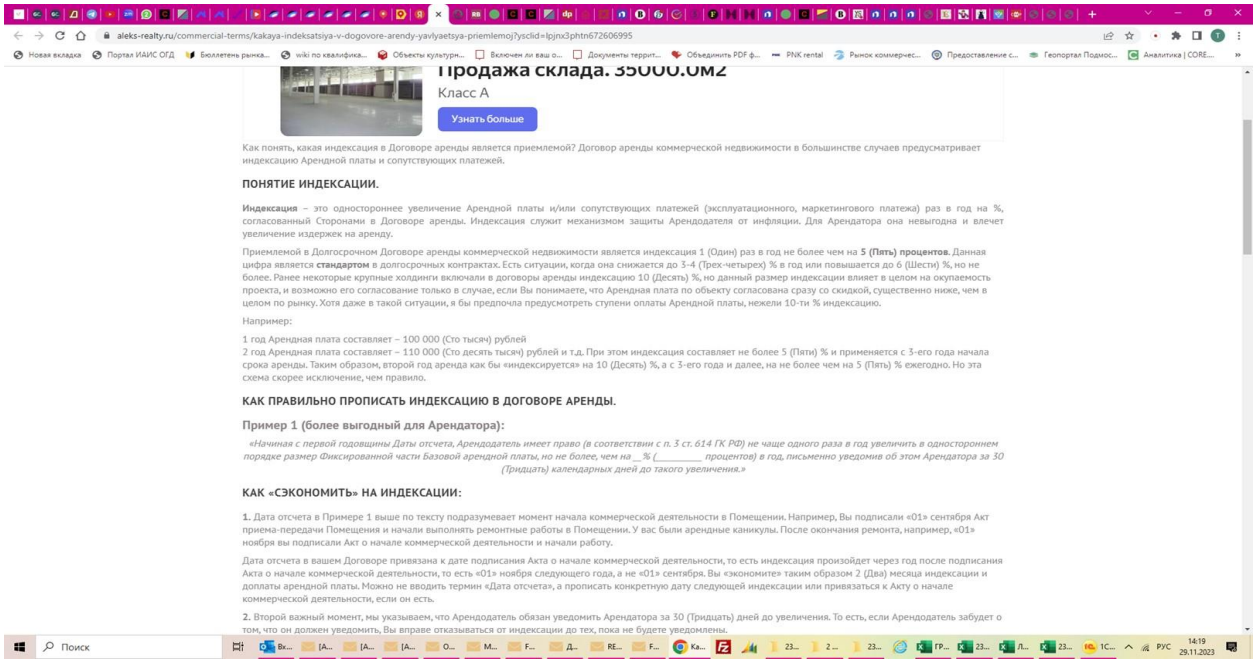
Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020г., 1,8% в 2021г.

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 20% (с 1 января 2019 года).

54 | #MARKETBEAT Q2–2020

https://aleks-realty.ru/commercial-terms/kakaya-indeksatsiya-v-dogovore-arendy-yavlyaetsya-priemlemoj?ysclid=lpjnx3phtn672606995



Продажа склада. 35000.0м2

Класс А

Узнать больше

Как понять, какая индексация в Договоре аренды является приемлемой? Договор аренды коммерческой недвижимости в большинстве случаев предусматривает индексацию Арендной платы и сопутствующих платежей.

ПОНЯТИЕ ИНДЕКСАЦИИ.

Индексация – это одностороннее увеличение Арендной платы и/или сопутствующих платежей (эксплуатационного, маркетингового платежа) раз в год на %, согласованный Сторонами в Договоре аренды. Индексация служит механизмом защиты Арендодателя от инфляции. Для Арендатора она невыгодна и влечет увеличение издержек на аренду.

Приемлемой в Долгосрочном Договоре аренды коммерческой недвижимости является индексация 1 (Один) раз в год не более чем на **5 (Пять) процентов**. Данная цифра является **стандартом** в долгосрочных контрактах. Есть ситуации, когда она снижается до 3-4 (Трех-четырех) % в год или повышается до 6 (Шести) %, но не более. Ранее некоторые крупные холдинги включали в договоры аренды индексацию 10 (Десять) %, но данный размер индексации влияет в целом на окупаемость проекта, и возможно его согласование только в случае, если Вы понимаете, что Арендная плата по объекту согласована сразу со скидкой, существенно ниже, чем в целом по рынку. Хотя даже в такой ситуации, я бы предпочла предусмотреть ступени оплаты Арендной платы, нежели 10-ти % индексацию.

Например:

1 год Арендная плата составляет – 100 000 (Сто тысяч) рублей
2 год Арендная плата составляет – 110 000 (Сто десять тысяч) рублей и т.д. При этом индексация составляет не более 5 (Пяти) % и применяется с 3-его года начала срока аренды. Таким образом, второй год аренда как бы «индексируется» на 10 (Десять) %, а с 3-его года и далее, на не более чем на 5 (Пять) % ежегодно. Но эта схема скорее исключение, чем правило.

КАК ПРАВИЛЬНО ПРОПИСАТЬ ИНДЕКСАЦИЮ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ.

Пример 1 (более выгодный для Арендатора):

«Начиная с первой годовщины Даты отсчета, Арендодатель имеет право (в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ) не чаще одного раза в год увеличить в одностороннем порядке размер Фиксированной части Базовой арендной платы, но не более, чем на __ % (_____ процентов) в год, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до такого увеличения.»

КАК «СЭКОНОМИТЬ» НА ИНДЕКСАЦИИ:

1. Дата отсчета в Примере 1 выше по тексту подразумевает момент начала коммерческой деятельности в Помещении. Например, Вы подписали «01» сентября Акт приема-передачи Помещения и начали выполнять ремонтные работы в Помещении. У вас были арендные каникулы. После окончания ремонта, например, «01» ноября вы подписали Акт о начале коммерческой деятельности и начали работу.

Дата отсчета в вашем Договоре привязана к дате подписания Акта о начале коммерческой деятельности, то есть индексация произойдет через год после подписания Акта о начале коммерческой деятельности, то есть «01» ноября следующего года, а не «01» сентября. Вы «экономите» таким образом 2 (Два) месяца индексации и доплаты арендной платы. Можно не вводить термин «Дата отсчета», а прописать конкретную дату следующей индексации или привязаться к Акту о начале коммерческой деятельности, если он есть.

2. Второй важный момент, мы указываем, что Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) дней до увеличения. То есть, если Арендодатель забудет о том, что он должен уведомить, Вы вправе отказываться от индексации до тех, пока не будете уведомлены.

Расчет величины недозагрузки торговых помещений

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), Зернышко (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

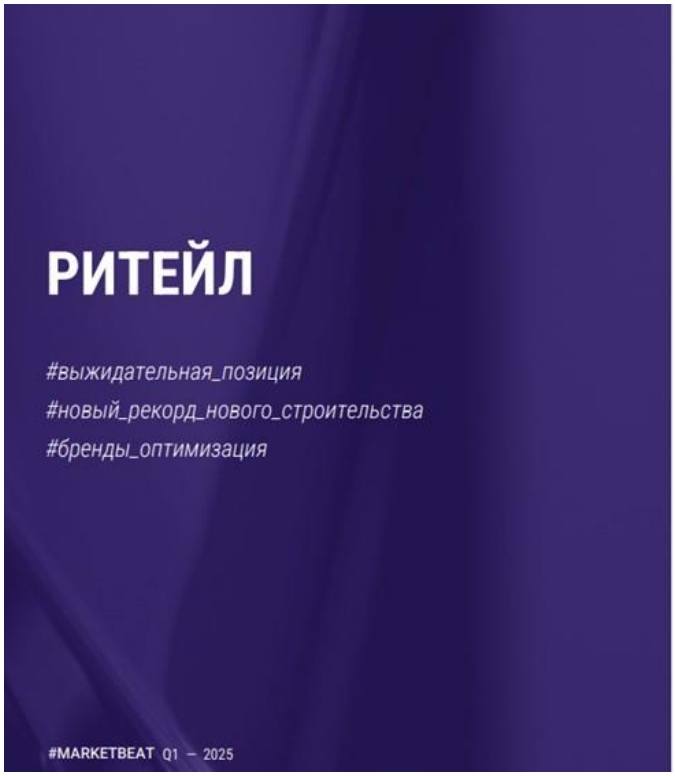


АФИ Галерея



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/



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%

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/Capitalization-rate-2025

Таблица 1

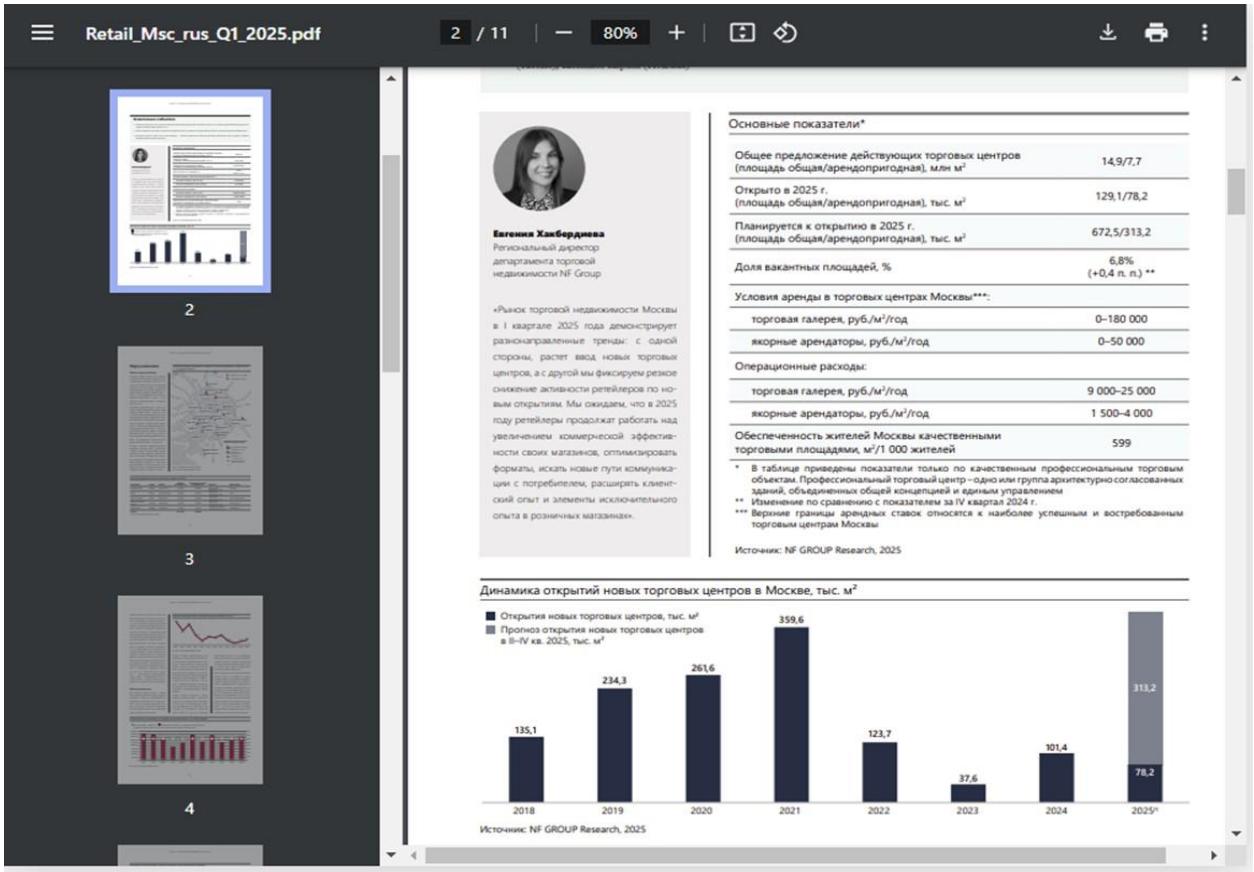
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

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

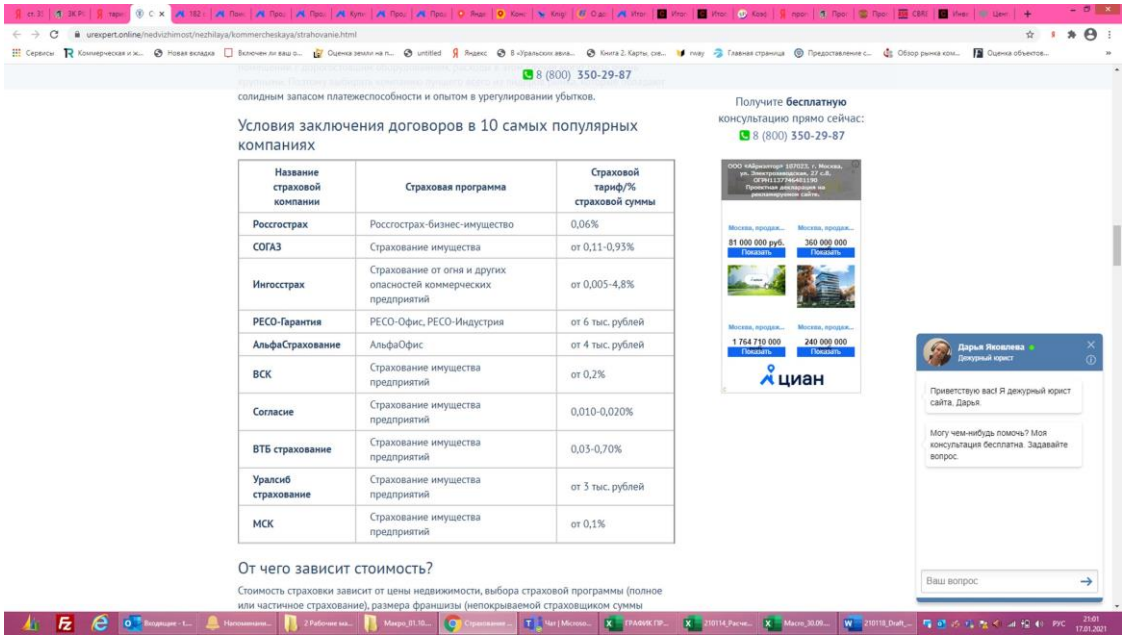
Среднерыночная величина операционных расходов

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



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%

Получите бесплатную консультацию прямо сейчас:
8 (800) 350-29-87

циан

Дарья Яковлева
Дежурный юрист

Приветствую вас! Я дежурный юрист сайта. Дарья.

Могу чем-нибудь помочь? Моя консультация бесплатна. Задавайте вопрос.

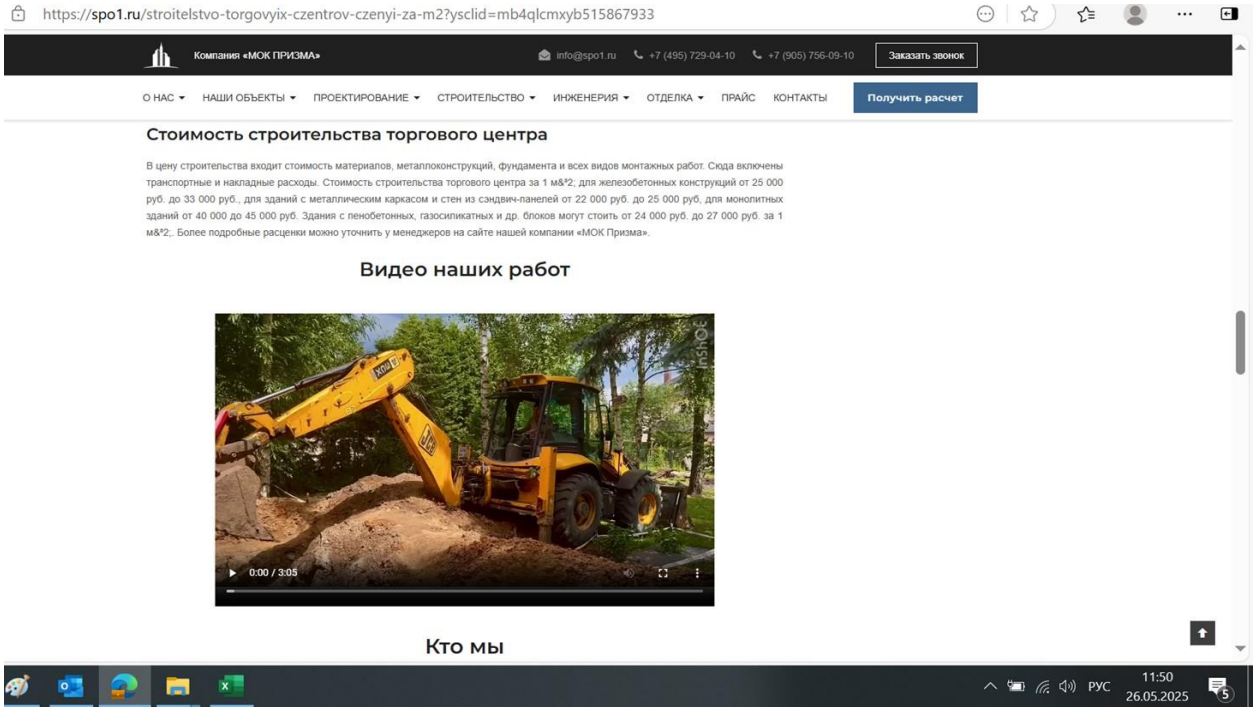
Ваш вопрос

От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html



https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2?ysclid=mb4qlcmxyb515867933

Компания «МОК ПРИЗМА» info@spo1.ru +7 (495) 729-04-10 +7 (905) 756-09-10 Заказать звонок

О НАС НАШИ ОБЪЕКТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРИЯ ОТДЕЛКА ПРАЙС КОНТАКТЫ Получить расчет

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м&#2; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб., для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м&#2;. Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «МОК Призма».

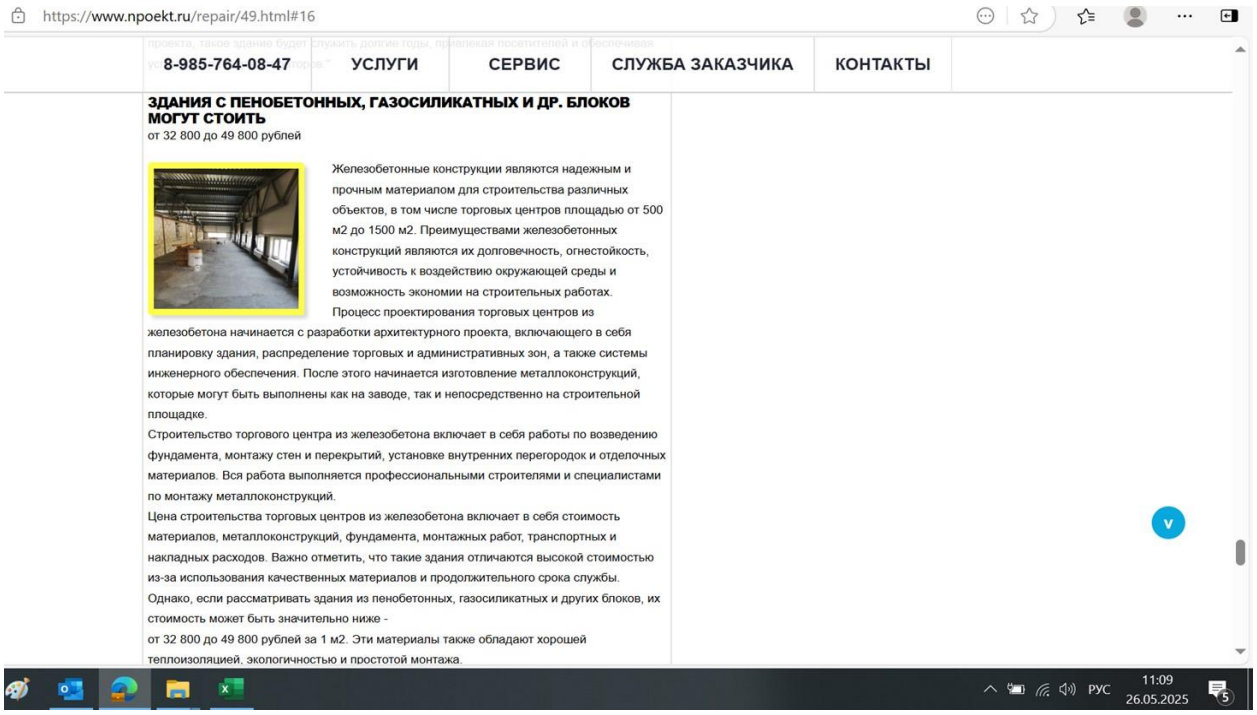
Видео наших работ

0:00 / 3:05

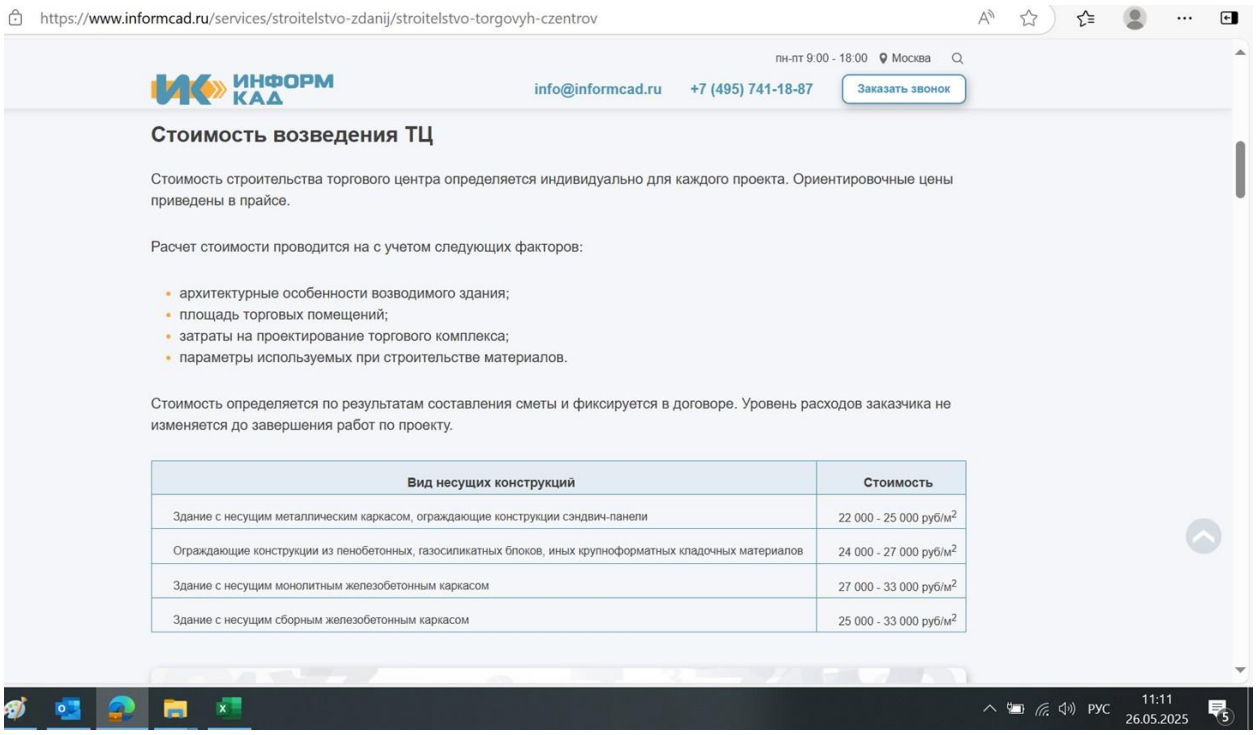
Кто мы

РУС 11:50 26.05.2025

https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16

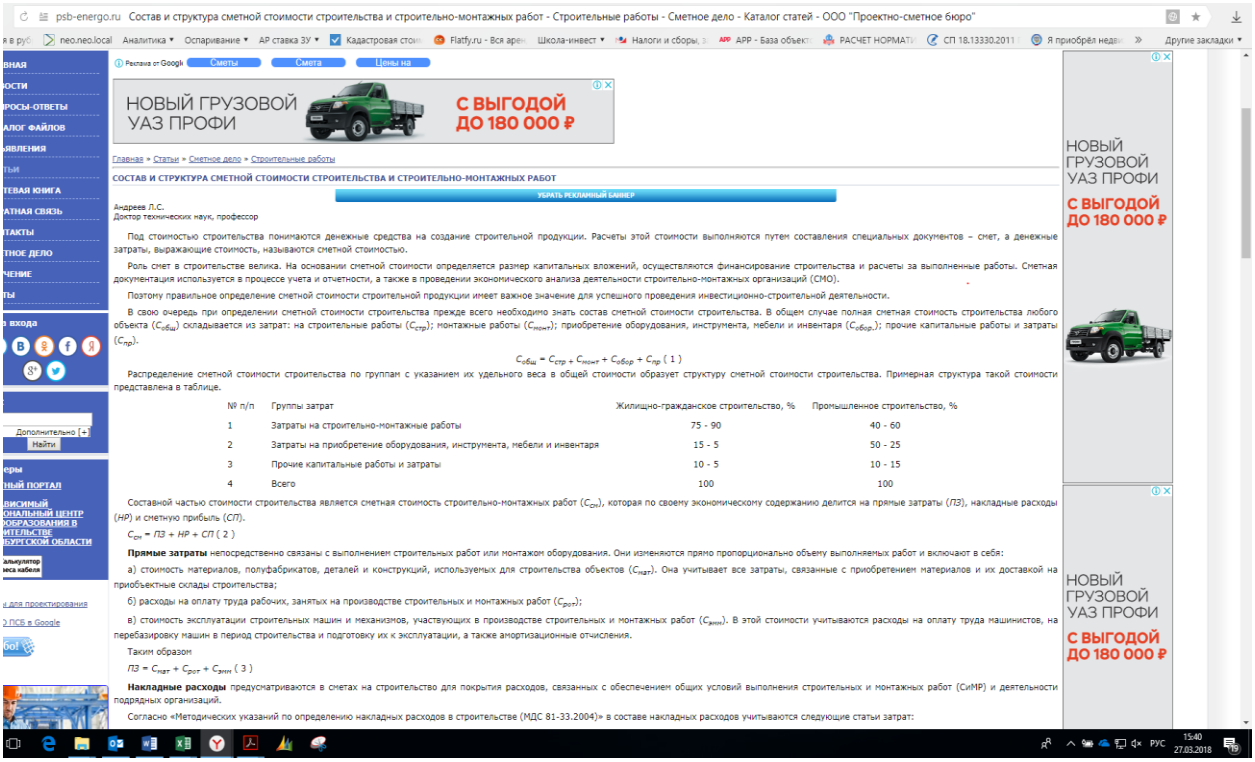


https://www.informcad.ru/services/stroitelstvo-zdanij/stroitelstvo-torgovyh-czentrov



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"

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{об.ш}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{об.пр.}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{об.ш} = C_{стр} + C_{монт} + C_{об.пр} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (*ПЗ*), накладные расходы (*НР*) и сметную прибыль (*СП*).

$C_{см} = ПЗ + НР + СП$ (2)

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{раб}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$ПЗ = C_{мат} + C_{раб} + C_{маш}$ (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 ₽

Агентское вознаграждение (аренда)

http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda

Статистика рынка недвижимости

Тарифы на риэлторские услуги на 01.07.2015 года

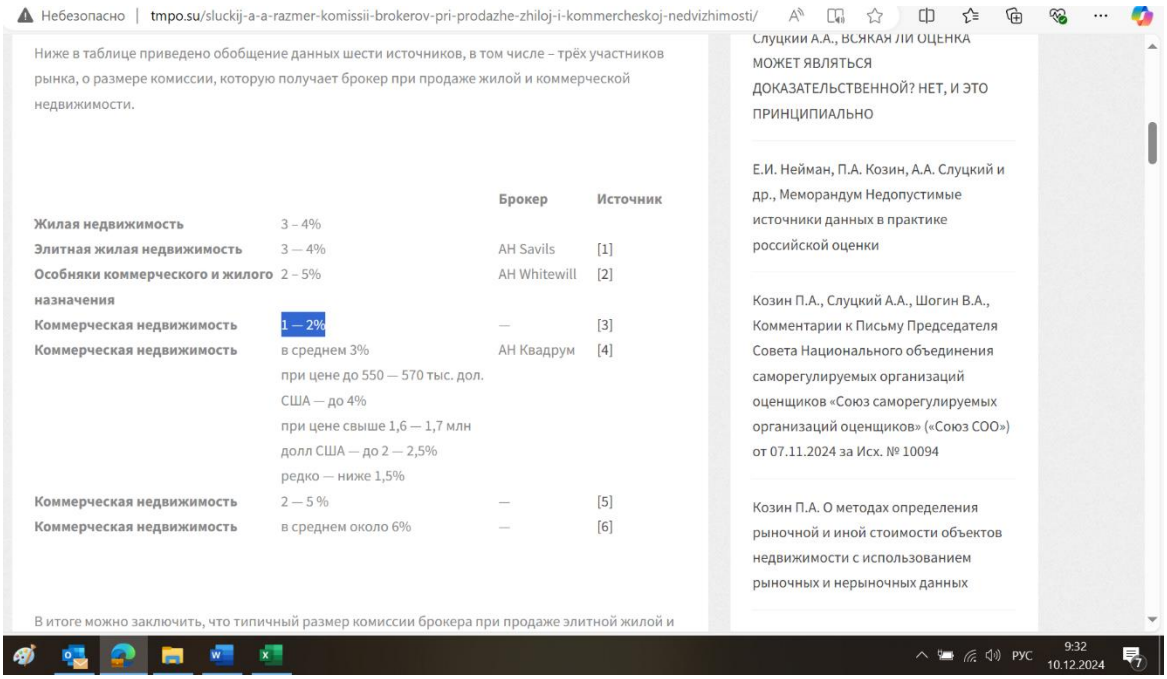
Категория: Итоги II квартала 2015 года

Назад

№	Наименование услуги	Тариф, руб.)
1.	Комплексная услуга по продаже объекта недвижимости	От 4% от стоимости объекта (не менее 50 000 руб.)
2.	Комплексная услуга по покупке объекта недвижимости	От 4% от стоимости объекта (не менее 50 000 руб.)
3.	Комплексная услуга по продаже объекта недвижимости с последующей покупкой альтернативного объекта	договорной в процентах, либо фиксированная в руб.
4.	Предоставление клиенту информации о путях и способах решения жилищного вопроса, с которым он обратился в агентство недвижимости. Анализ потребностей и пожеланий клиента. Составление и согласование пунктов договора возмездного оказания услуг на рынке недвижимости	от 1000
5.	Проведение обзора состояния рынка недвижимости. Предоставление объективной и полной информации о ценах на интересующие объекты недвижимости	1 000
6.	Консультации по определению цены на конкретный предложенный к продаже объект недвижимости, исходя из соотношения спрос/предложение и сложившегося уровня цен на рынке недвижимости	1 000
7.	Консультации для покупателя недвижимости по местоположению, типу и характеристике объектов недвижимости в пределах заданного ценового диапазона.	1 000
8.	Проведение сравнительного анализа цен предложения на рынке недвижимости Нижнего Новгорода в сегменте объектов, сравнимых по основным параметрам с продаваемым объектом (новостройки, вторичный рынок, земельные участки, частные дома) с составлением отчета	1 800
9.	Оценка объекта недвижимости с составлением отчета (справка о рыночной стоимости объекта)	2 500 - 3 000
10.	Консультации по пакету документов, необходимых для продажи / приобретения объекта недвижимости	1 200
11.	Составление и набор безнотариального договора с консультацией по процедуре регистрации	1500 - 2000
12.	Работа по подготовке квартиры к продаже (осмотр квартиры сотрудником с выдачей рекомендаций по предпродажной подготовке)	800
13.	Предварительная консультация по налогообложению при сделках с недвижимостью, налоговые льготы и налоговые вычеты для покупателя и продавца, физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей Организация консультации в налоговом органе перед сделкой	1 500
51.	Организация получения доверенностей и согласий у нотариуса	-
52.	Получение доверенности в местах лишения свободы	от 5 000
53.	Перевод лицевого счета в ЖЭК, Энергосбыт и т.д.	1 500/за 1 лицевой счет
54.	Оформление земельного участка	от 30 000
55.	Сбор пакета документов для согласования перепланировки объекта недвижимости	от 20 000
56.	Сбор пакета документов и приватизация объекта недвижимости	от 8 000
57.	Оформление договора социального найма	2 000
58.	Сбор пакета документов для отчуждения объекта недвижимости (только в составе комплексной услуги)	8 000
59.	Сбор документов и получение согласования в органах опеки и попечительства (РОНО) - с меньшей площади на большую - с большей на меньшую	3 000 от 5 000
60.	Расторжение, уступка права требования, повторное заключение договора долевого участия с застройщиком	от 20 000
61.	Восстановление утраченных документов	от 5 000
62.	Организация и участие в сделке за пределами города	+ 20% от стоимости услуг (до 70-км зоны)
63.	Подготовка документов для вступления в наследство по доверенности на территории Нижнего Новгорода и за пределами города	от 8 000
64.	Перевод жилого помещения в нежилое	От 100 000
65.	Составление договора аренды/субаренды коммерческого объекта	8 000
66.	Составление договора купли-продажи коммерческого объекта	8 000
67.	Подбор объекта коммерческой недвижимости в аренду/субаренду; Поиск арендатора на коммерческий объект недвижимости	100% от месячной оплаты
68.	Поиск покупателя на коммерческий объект недвижимости; Поиск коммерческого объекта недвижимости для покупки	5% от стоимости объекта

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

http://tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhiloj-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/



Небезопасно | tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhiloj-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/

Ниже в таблице приведено обобщение данных шести источников, в том числе – трёх участников рынка, о размере комиссии, которую получает брокер при продаже жилой и коммерческой недвижимости.

		Брокер	Источник
Жилая недвижимость	3 – 4%		
Элитная жилая недвижимость	3 — 4%	АН Savils	[1]
Особняки коммерческого и жилого назначения	2 – 5%	АН Whitewill	[2]
Коммерческая недвижимость	1 — 2%	—	[3]
Коммерческая недвижимость	в среднем 3% при цене до 550 — 570 тыс. дол. США — до 4% при цене свыше 1,6 — 1,7 млн долл США — до 2 — 2,5% редко — ниже 1,5%	АН Квадрум	[4]
Коммерческая недвижимость	2 — 5 %	—	[5]
Коммерческая недвижимость	в среднем около 6%	—	[6]

В итоге можно заключить, что типичный размер комиссии брокера при продаже элитной жилой и

Слуцкий А.А., ВСЯКАЯ ЛИ ОЦЕНКА МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННОЙ? НЕТ, И ЭТО ПРИНЦИПИАЛЬНО

Е.И. Нейман, П.А. Козин, А.А. Слуцкий и др., Меморандум Недопустимые источники данных в практике российской оценки

Козин П.А., Слуцкий А.А., Шогин В.А., Комментарии к Письму Председателя Совета Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков «Союз саморегулируемых организаций оценщиков» («Союз СОО») от 07.11.2024 за Исх. № 10094

Козин П.А. О методах определения рыночной и иной стоимости объектов недвижимости с использованием рыночных и нерыночных данных

РУС 9:32 10.12.2024

Расходы на управляющую компанию

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

СРД №35, май 2025 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование:

- при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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-investiciij-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

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 298 из 312

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

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	-	-	-

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 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

Курс доллара

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"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 302 из 312

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"31" мая2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №19к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19от 26.11.2019 г.о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"

Я,Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, а именно:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп.2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" _____ **/Шумилин Д.В./**

Сканировано с CamScanner

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 303 из 312

Дата проведения осмотра: "31" мая2025 г.

Объект оценки представляет собой:нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп.2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

Окружающая застройка: Жилая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): Автобус, метро

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	–
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	–
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контролядоступа	–

Внешнее благоустройство: асф

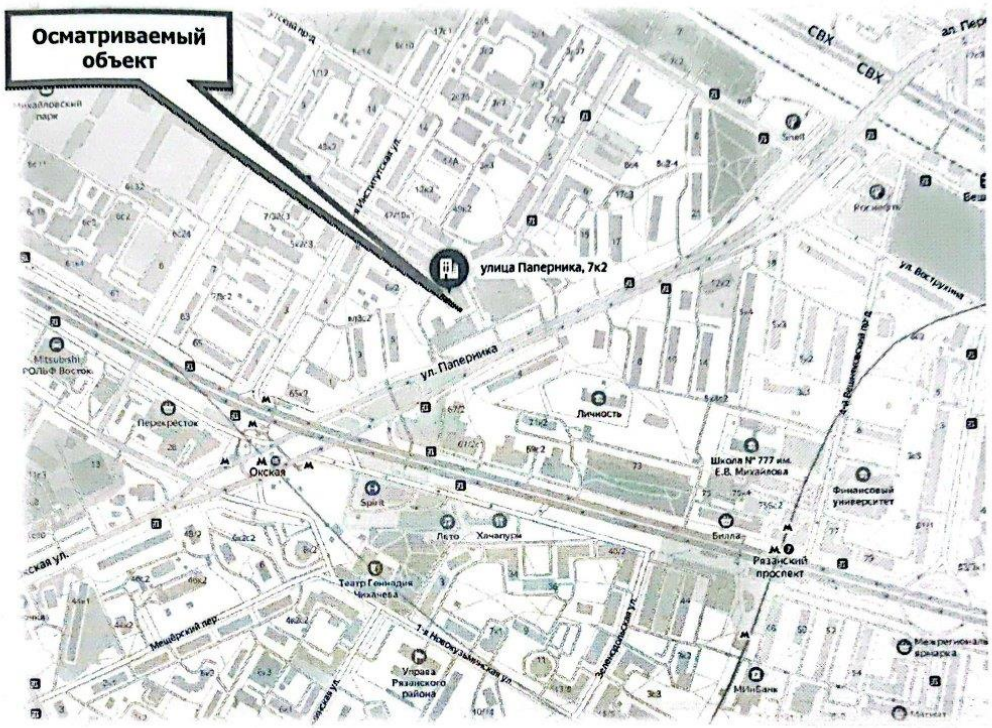
Наличие парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: _____

Сканировано с CamScanner

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 304 из 312

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"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Передан через Диадок 10.06.2025 11:24 GMT+03:00
cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec
Страница 306 из 312



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. Фасад здания. Вход в здание



Фото 9. Внутренние помещения



Фото 10. Внутренние помещения



Фото 11. Внутренние помещения



Фото 12. Внутренние помещения



Фото 13. Внутренние помещения



Фото 14. Внутренние помещения



Фото 15. Внутренние помещения



Фото 16. Внутренние помещения



Фото 17. Внутренние помещения



Фото 18. Внутренние помещения



Фото 19. Прилегающая территория



Фото 20. Прилегающая территория



Фото 21. Прилегающая территория



Фото 22. Прилегающая территория



Фото 23. Подъездные пути



Фото 24. Подъездные пути



Фото 33. Подъездные пути



Фото 34. Подъездные пути

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 31.05.2025 г.

Внутреннее состояние вакантных помещений представлено в таблице далее



Фото 1. Внутренние помещения



Фото 2. Внутренние помещения



Фото 3. Внутренние помещения



Фото 4. Внутренние помещения



Фото 5. Внутренние помещения



Фото 6. Внутренние помещения



Фото 7. Внутренние помещения



Фото 8. Внутренние помещения



Фото 9. Внутренние помещения



Фото 10. Внутренние помещения

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя по состоянию на 29.11.2024 г.

Идентификатор документа cc7014e4-09cd-46a2-bab5-77ab0bc410ec

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	10.06.2025 11:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа