



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ТП-3-260712/21 ОТ 14.12.2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ МЫТИЩИ, Г. МЫТИЩИ, УЛ. СЕЛЕЗНЕВА, Д. 33, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ РЕНТНОГО ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА "ТРЦ ПЕРЛОВСКИЙ", А ТАКЖЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ, ОТЧУЖДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛЮБЫМ СПОСОБОМ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ПУТЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ОБ УСТУПКЕ И ПЕРЕДАЧЕ В КАЧЕСТВЕ ОПЛАТЫ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА.

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" осуществляет доверительное управление Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", (номер регистрации 2423, дата регистрации 28.08.2012 г.). Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 20.12.2011 г. №21-000-1-00842, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.

Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "ТРЦ Перловский" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 28.08.2012 за №2423).

Получить информацию о паевых инвестиционных фондах под управлением ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" и ознакомиться с правилами, а также с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 N156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", а также нормативными актами Банка России, можно по адресу: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Телефон: +7 (495) 775-90-46.

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
Объект оценки, включая права на объект оценки	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
3.1. Общие сведения об объектах оценки	15
3.2. Местоположение объектов оценки	19
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
3.4. Классификация недвижимого имущества	31
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	32
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки	33
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	35
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..37	
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	39
5.1. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г.	42
5.2. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	46
5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	48
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	49
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2022 г.	51
5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2022 г.	70
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
6.1. Основные положения и терминология	82
6.2. Классификация основных средств	84
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	86
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	87
6.5. Этапы проведения оценки	89
6.6. Характеристика подходов к оценке	90
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	96
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	99
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений	99
7.2. Определение справедливой стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода	111
7.3. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества и движимого имущества в рамках затратного подхода	116
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	124
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	124
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	124
8.3. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	142
РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	149
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода дисконтирования денежных потоков	149

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	170
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	170
10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	171
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	174
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	175
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33. • Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №4: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра. • Объект оценки №5: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.
<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</p>	<p>Договор №ТП-3-260712 от 26.07.2012 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский" и АО "НЭО Центр"; Задание на оценку №21 от 17.11.2022 г. к Договору №ТП-3-260712 от 26.07.2012 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета об оценке</p>	<p>ТП-3-260712/21</p>
<p>Дата составления Отчета об оценке</p>	<p>14.12.2022 г.</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 01.12.2022 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, общая площадь 21 029,7 кв. м — 423 401 632,92 (Четыреста двадцать три миллиона четыреста одна тысяча шестьсот тридцать два) руб. 92 коп.; • сооружение ТП-282, общая площадь 20,4 кв. м — 2 065 196,90 (Два миллиона шестьдесят пять тысяч сто девяносто шесть) руб. 90 коп.; • сооружение ТП-283, общая площадь 24 кв. м — 2 065 196,91 (Два миллиона шестьдесят пять тысяч сто девяносто шесть) руб. 91 коп.; • земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м — 1 017 450 (Один миллион семнадцать тысяч четыреста пятьдесят) руб.; • земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м — 7 481 997 (Семь миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча девятьсот девяносто семь) руб.
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>1 231 163 000 (Один миллиард двести тридцать один миллион сто шестьдесят три тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>1 642 339 003 (Один миллиард шестьсот сорок два миллиона триста тридцать девять тысяч) руб.</p>

Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%))¹	8 986 500 (Восемь миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот) руб.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без учета НДС (20%))²	1 601 221 400 (Один миллиард шестьсот один миллион двести двадцать одна тысяча четыреста) 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 в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33. • Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №4: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра. • Объект оценки №5: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.
<ol style="list-style-type: none"> 1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей 2. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики 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 	<p>Права на объект оценки: общая долевая собственность принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский" на праве общей долевой собственности.</p> <p>Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета</p>

¹ В рамках затратного подхода определялась стоимость объектов специального назначения: ТП-282 и ТП-283 (объекты оценки №2 и №3).

² Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

	от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Предпосылки стоимости Основания для установления предпосылок стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 12.12.2022 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>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").</p>
Дата оценки	12.12.2022 г.
Срок проведения оценки	С "21" ноября 2022 года до "14" декабря 2022 г. включительно
Специальные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые здания и земельные участки, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки не зарегистрировано обременение (ограничение) права. Определение справедливой стоимости проводится без учета данного обременения. 2. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые здания и земельные участки по состоянию на дату оценки не зарегистрировано обременение (ограничение) права. Определение справедливой стоимости проводится без учета данного обременения.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется

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.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
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: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII. Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 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	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	14 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	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков³.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	<p>ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"</p> <p>ИНН: 7703603950, КПП: 770901001</p> <p>ОГРН 5067746107391, дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.</p>
Место нахождения Заказчика	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴

Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", от 14.04.2022 г.

Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", от 14.04.2022 г.

Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", от 14.04.2022 г.

Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", от 14.04.2022 г.

Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", от 14.04.2022 г.

Федеральным стандартом оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Состав передаваемых прав	Ограничения/обременения прав	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Учет НДС (20%)
1	Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:96	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	21 029,70	1 499 855 400	без учета НДС
2	Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:244	Общая долевая собственность	Доверительное управление	20,40	4 450 200	без учета НДС
3	Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:245	Общая долевая собственность	Доверительное управление	24,00	4 536 300	без учета НДС
4	Объект оценки №4: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	50:12:0100411:266	Общая долевая собственность	Доверительное управление	1 278,00	11 058 500	не облагается НДС
5	Объект оценки №5: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	50:12:0100411:267	Общая долевая собственность	Доверительное управление	9 398,00	81 321 000	не облагается НДС
ИТОГО							1 601 221 400	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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 использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 12.12.2022 г.: долл. США — 62,38 руб./долл. США.
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату оценки 12.12.2022 г.: 10,7378%⁵.
4. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
5. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельных участков и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
6. В стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
7. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
8. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данные активы не являются частью действующего предприятия и могут быть изъяты из работы и проданы сами по себе.
10. Оцениваемые здания и сооружения находятся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев — Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда ТРЦ "Перловский". Заказчиком по договору на проведение оценки выступает ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский". По данным Заказчика, собственники оцениваемых активов извещены и не возражают против проведения оценки.

⁵ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

11. Величина доходов и расходов от эксплуатации помещений ТРЦ "Перловский" определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком.
12. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам оцениваемые объекты имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
13. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объекта №1 по объектам-аналогам №3-4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, тип объекта недвижимости, распределению помещения по этажам, наличия (отсутствия) парковки, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
14. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объектов №4-5 по объектам-аналогам №1-3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их состава передаваемых прав, местоположению, площади, линии расположения, наличием (отсутствием) исходно-разрешительной документации и наличием (отсутствием) коммуникаций, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
15. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта №1 в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 9 ФСО №VI, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №20, " 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 аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
16. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам часть помещений ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: аренда. По состоянию на дату оценки на часть помещений ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) заключены долгосрочные и краткосрочные договора аренды.

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

17. В результате проведенного анализа⁶, арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.
18. Величина арендопригодной площади (GLA) ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.
19. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (трансформаторные подстанции), необходимые для нормального функционирования ТРЦ "Перловский". Справедливая стоимость трансформаторных подстанций (объекты оценки №2 и №3) включена в стоимость объекта оценки, генерирующего основной доход (объект оценки №1). Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.
20. Оцениваемые здания и сооружения расположены на двух земельных участках общей площадью 106,76 сот. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому, имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости Московского региона. Таким образом, расчет земельных участков, приходящихся на оцениваемые здания, производился по совокупной площади земельных участков, общей площадью 106,76 сот. с последующим выделением стоимости каждого земельного участка прямо пропорционально их площади. При реализации оцениваемых объектов пообъектно, справедливая стоимость объектов может отличаться.
21. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. При определении справедливой стоимости оцениваемых земельных участков цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемых участков, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
22. На оцениваемых земельных участках, совокупной площадью 106,76 сот., расположены здания и сооружения, приведенные в табл. 1.1. Отчета. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.
23. Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о

⁶ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, табл. 5.15.

порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

24. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
25. 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.

26. 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 21.11.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 12.12.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
27. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объектах оценки

В соответствии с Задаaniem на оценку №21 от 17.11.2022 г. к Договору №ТП-3-260712 от 26 июля 2012 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Рентный ЗПИФ "ТРЦ Перловский", между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский" и АО "НЭО Центр", объектом оценки является:

- Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33.
- Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически.
- Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.
- Объект оценки №4: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.
- Объект оценки №5: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

Объект оценки представляет собой действующий торгово-развлекательный центр "Перловский".

Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях представлены в табл. 3.1, об оцениваемых земельных участках — в табл. 3.2. Схема земельного массива и строений объекта оценки приведены на рис. 3.1.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях

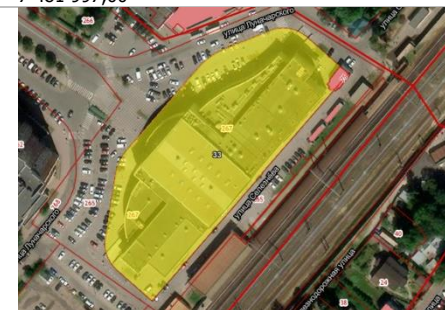
№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, кв. м	Состояние отделки помещений	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость по состоянию на 01.12.2022, руб.	Правоустанавливающие/ правоудостоверяющие документы	Состав передаваемых прав	Правообладатель	Ограничения (обременения) права
1	Нежилое здание — ТРЦ (объект оценки №1)	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	21 029,7	Стандарт	50:12:0100411:96	423 401 632,92	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506149327 от 18.11.2022 г.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев - Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда	Доверительное управление, аренда
2	Нежилое сооружение - ТП-282 (объект оценки №2)	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	20,4	—	50:12:0100411:244	2 065 196,90	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506142322 от 18.11.2022 г.	Общая долевая собственность	"ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Доверительное управление
3	Нежилое сооружение - ТП-283 (объект оценки №3)	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	24,0	—	50:12:0100411:245	2 065 196,91	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506142310 от 18.11.2022 г.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев - Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда	Доверительное управление

Источник: данные правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения о земельных участках, приходящихся на оцениваемые здания

Наименование	Характеристика	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок (объект оценки №4)	Земельный участок (объект оценки №5)
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь земельного участка, кв. м	1 278,00	9 398,00
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо	Владельцы инвестиционных паев - Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/505218445 от 16.11.2022 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/505218453 от 16.11.2022 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения торгово-развлекательного центра
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление	Доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:12:0100411:266	50:12:0100411:267
Кадастровая стоимость, руб.	11 239 204,86	82 176 675,88
Балансовая стоимость по состоянию на 01.12.2022 г., руб.	1 017 450,00	7 481 997,00

Границы земельного участка на карте Росреестра
(<https://pkk.rosreestr.ru/>)



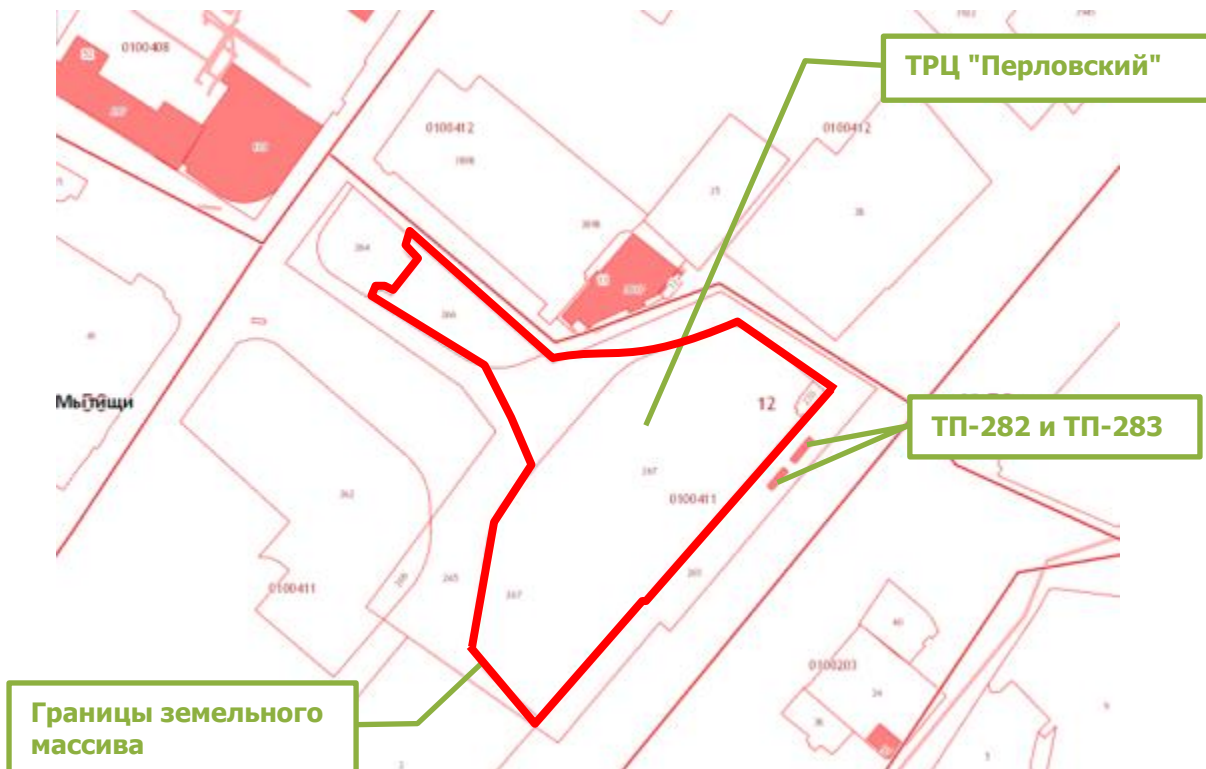
Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.3. Распределение площади земельных участков, приходящихся на оцениваемые строения

№ п/п	Характеристики	Ед. измер.	Показатель
1	Общая площадь земельных участков	сот.	106,76
2	Общая площадь застройки зданий, расположенных на участке	кв. м	6 597,40
3	Площадь земельного участка, приходящегося на ТРЦ "Перловский" ⁷	сот.	105,94
4	Площадь земельного участка, приходящегося на ТП-282	сот.	0,3754
5	Площадь земельного участка, приходящегося на ТП-283	сот.	0,4450

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.1. Границы оцениваемого земельного массива



Источник: данные сайта www.rosreestr.ru

⁷ Распределение площади земельных участков производилось пропорционально площади застройки строений.

Рисунок 3.2. Границы оцениваемых земельных участков



Источник: данные сайта www.rosreestr.ru

3.2. Местоположение объектов оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки⁸

Мытищи — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой создано муниципальное образование городской округ Мытищи, расположенное в центре Московской области России, к северу от границы Москвы. До 2015 года — Мытищинский район.

Законом Московской области от 23 сентября 2015 года городские поселения Мытищи и Пироговский и сельское поселение Федоскинское Мытищинского муниципального района были упразднены и объединены в единый городской округ Мытищи. При этом поселок городского типа Пироговский постановлениями Губернатора от 16 ноября 2015 года был упразднен и включен в черту города Мытищи.

8 декабря 2015 года город Мытищи был отнесен к категории города областного подчинения Московской области, а Мытищинский район как административно-территориальная единица области был упразднен: вместо него образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Мытищи с административной территорией.

Площадь территории городского округа составляет 430,60 кв. км. Округ граничит с Москвой, а также городскими округами Московской области: Долгопрудный, Химки, Лобня, Дмитровский, Пушкинский, Королев и Балашиха. Численность населения — 290 495 чел. (2022 г.).

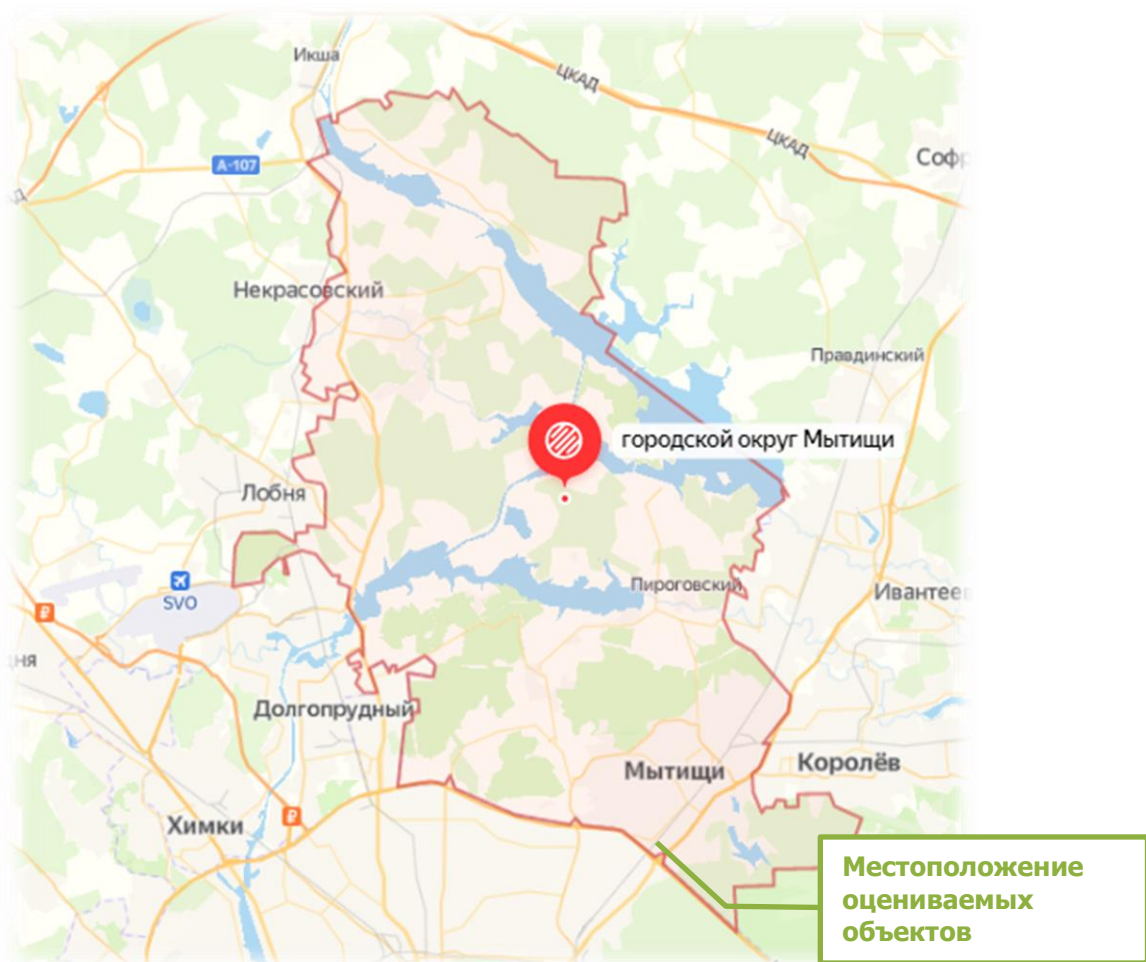
⁸ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.svaio.mos.ru

Основные реки района — Клязьма, Уча, Яуза, Сукромка.

Через район проходят два автомобильных шоссе федерального значения — Ярославское и Дмитровское, а также железнодорожные магистрали северного и северо-восточного направлений; на южной границе района находится Московская кольцевая автомобильная дорога.

Карта Городского округа Мытищи и расположение на ней оцениваемых объектов представлены на рис. 3.3.

Рисунок 3.3. Карта Мытищинского района



Источник: *maps.yandex.ru*

Характеристики местоположения объектов оценки и описание земельных участков приведены в табл. 3.4. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.4-3.5.

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33
Типичное использование окружающей недвижимости	Торговая, административная, жилая
Форма участков, рельеф	Форма участков многоугольная, рельеф участков равнинный
Обеспеченность инфраструктурой	Участки обеспечены всеми действующими коммуникациями: электро-, водоснабжение и канализация
Транспортная доступность	Хорошая: объект оценки расположен в 150 м от ж/д станции "Перловская", в 1 км от МКАД, в 1 км от Ярославского шоссе, соединяющего г. Мытищи с Москвой. Ближайшая станция метро "Медведково" и "Бабушкинская" расположены в 4,2 и 4,6 км (около 15–20 мин. транспортом) от объекта оценки
Плотность и тип застройки	Высокая плотность окружающей застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области, уровень шума допустимый

Источник: *данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"*

Рисунок 3.4. Местоположение объектов оценки на карте г.о. Мытищи



Источник: maps.yandex.ru

Рисунок 3.5. Местоположение объектов оценки на карте (вид со спутника)



Источник: maps.yandex.ru

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в городском округе Мытищи Московской области, в непосредственной близости от ж/д ст. "Перловская". Территория массива земельных участков с юго-востока прилегает к ул. Селезнева в непосредственной близости от ж/д путей, с юго-запада граничит с ул. Луначарского, с запада и северо-запада с ул. Семашко. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком, т. к. объект оценки расположен вблизи ж/д станции. В непосредственной близости от объектов оценки расположены остановки общественного транспорта "Платформа Перловская".

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- объект оценки располагается вблизи ж/д ст. "Перловская";
- местоположение объекта оценки характеризуется высоким пешеходным и автомобильным трафиком;
- наличие организованной наземной автомобильной парковки на прилегающей территории;
- хорошая транспортная доступность.

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- плотный транспортный поток на прилегающих к объекту транспортных магистралях.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения торгово-развлекательного центра, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию договора купли-продажи земельного участка общей площадью 1 278 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копию кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2307811 от 31.12.2014 г.;
- копию передаточного акта земельного участка общей площадью 1 278 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2289642 от 30.12.2014 г.;
- копию договора купли-продажи земельного участка общей площадью 9 398 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копию кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2277430 от 29.12.2014 г.;
- копию передаточного акта земельного участка общей площадью 9 398 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копию договора аренды земельного участка №9741 от 30.12.2014 г.;
- копию кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2307822 от 31.12.2014 г.;
- копию кадастрового паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копию технического паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копию справки о первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ "ТРЦ Перловский";
- копию технического паспорта на здание ТП-282 от 15.10.2013 г.;
- информацию об источниках инженерного обеспечения;
- копию технического паспорта на здание ТП-283 от 15.10.2013 г.;

- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506149327 от 18.11.2022 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506142322 от 18.11.2022 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506142310 от 18.11.2022 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/505218445 от 16.11.2022 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/505218453 от 16.11.2022 г.;
- информационное письмо о доходах и расходах ТРЦ "Перловский";
- реестр арендаторов;
- данные о вакантных площадях;
- данные о планируемых ремонтных работах.

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 нежилые здания и сооружения (объекты оценки №1-3) зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

На земельные участки (объекты оценки №4-5) зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо.

По состоянию на дату оценки на оцениваемые объекты зарегистрированы следующие обременения:

- доверительное управление — объекты оценки №1-5;
- аренда — объект оценки №1.

Допущение. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам оцениваемые объекты имеют зарегистрированное ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам часть помещений ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: аренда. По состоянию на дату оценки на часть помещений ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) заключены долгосрочные и краткосрочные договора аренды.

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по

своему характеру конфиденциальной информацией данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В результате проведенного анализа⁹, арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

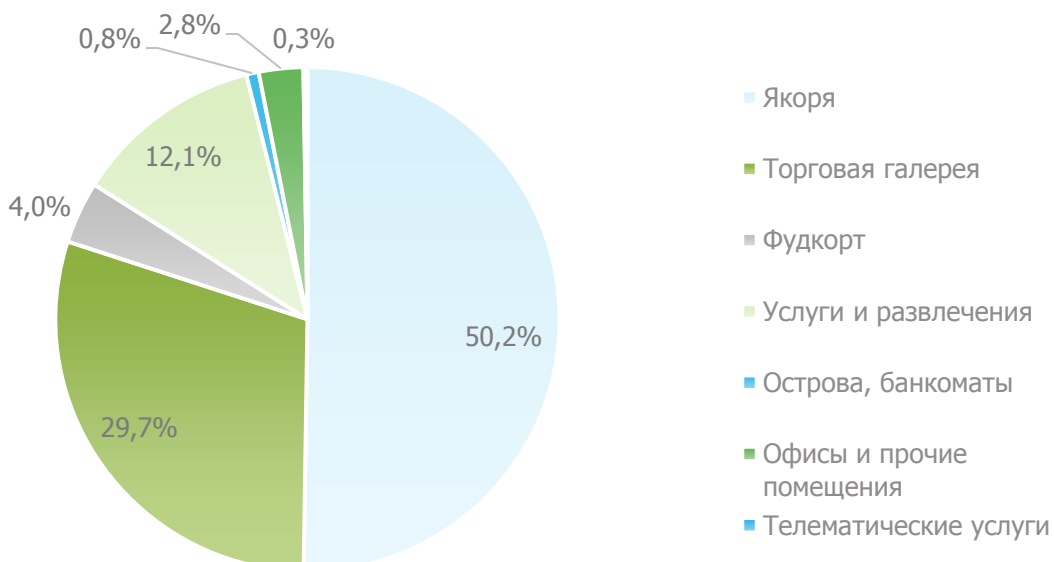
Сведения о физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях

Торгово-развлекательный комплекс "Перловский" (объект оценки №1) представляет собой современное четырехэтажное здание с одним подземным уровнем (этажом). Торговый комплекс открыт в 2007 г. в непосредственной близости от ж/д станции "Перловская". На прилегающей территории расположена организованная охраняемая наземная парковка, рассчитанная на 50 м/м. Управление объектом осуществляет профессиональная управляющая компания.

Пул арендаторов включает магазины одежды и обуви, товаров для дома, бытовой техники и электроники, спортивных товаров и ювелирных украшений. Якорные арендаторы: продуктовый супермаркет "Перекресток", сеть магазинов одежды "Familia", фитнес центр "Спортив", кинотеатр "Алмаз". Для посетителей работают кафе и зона фуд-корта. Среди предлагаемых услуг здесь доступны детская комната, аптека, салоны связи и туристическое агентство.

Сегментация арендаторов ТРЦ "Перловский" по типу помещений и торговому профилю арендаторов приведена на Рисунок 3.6 и Рисунок 3.7.

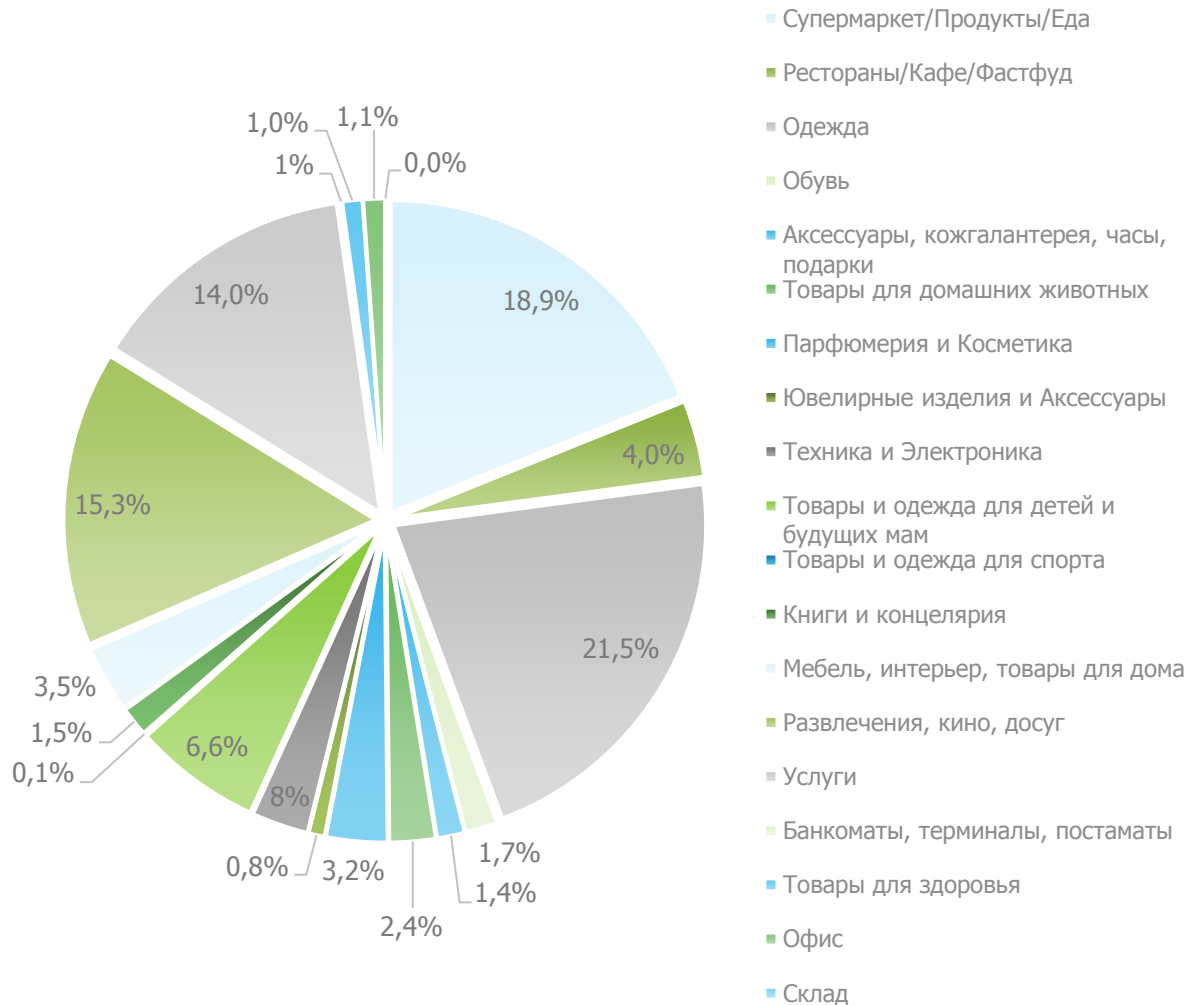
Рисунок 3.6. Сегментация арендаторов ТРЦ "Перловский" в зависимости от типа помещений (% от GLA)



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

⁹ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, табл. 5.12

Рисунок 3.7. Сегментация арендаторов ТРЦ "Перловский" в зависимости от торгового профиля арендатора (% от GLA)



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов приведены в табл. 3.6.

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	ТРЦ "Перловский"	ТП-282	ТП-283
Общая характеристика здания			
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое сооружение	Нежилое сооружение
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-развлекательного центра	Нежилое сооружение трансформаторной подстанции	Нежилое сооружение трансформаторной подстанции
Текущее использование	Нежилое здание торгово-развлекательного центра	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
Срок полезной службы, лет ¹⁰	81	58	58
Год проведения капитального ремонта	Не проводился	Не проводился	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет

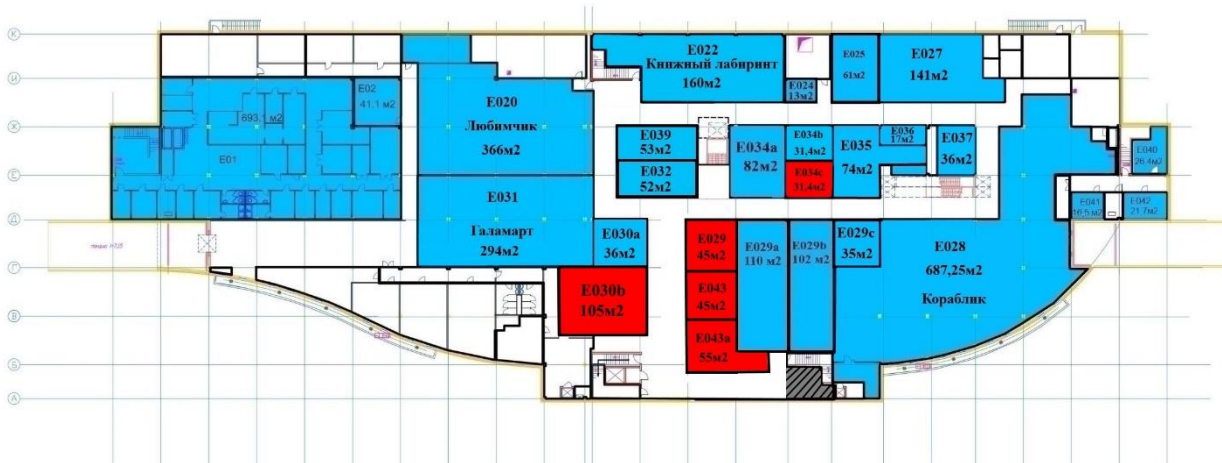
¹⁰ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Наименование	ТРЦ "Перловский"	ТП-282	ТП-283
Общая площадь строений, кв. м	21 029,7	20,4	24,0
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-3	КС-3
Этажность	4 этажа + подвал	1 этаж	1 этаж
Внутреннее инженерное оборудование			
Отопление	+	-	-
Водоснабжение	+	-	-
Канализация	+	-	-
Электроосвещение	+	+	+
Охрана здания и прилегающей территории	+	+	+

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельств о праве собственности, копии технических паспортов

План этажей объекта оценки №1 приведен на рис. 3.8–3.12.

Рисунок 3.8. План подвального этажа



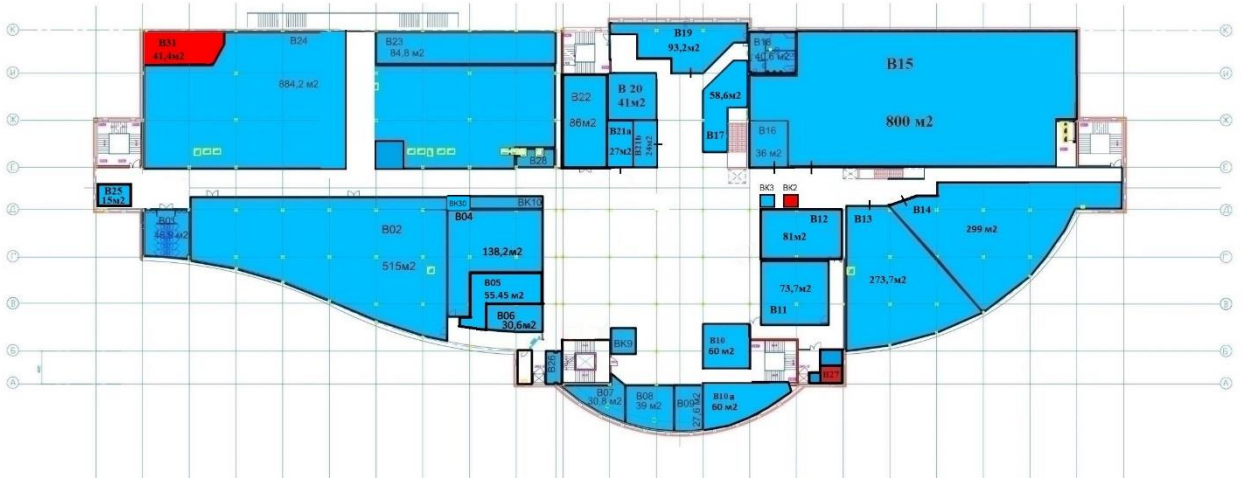
Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.9. План 1-го этажа



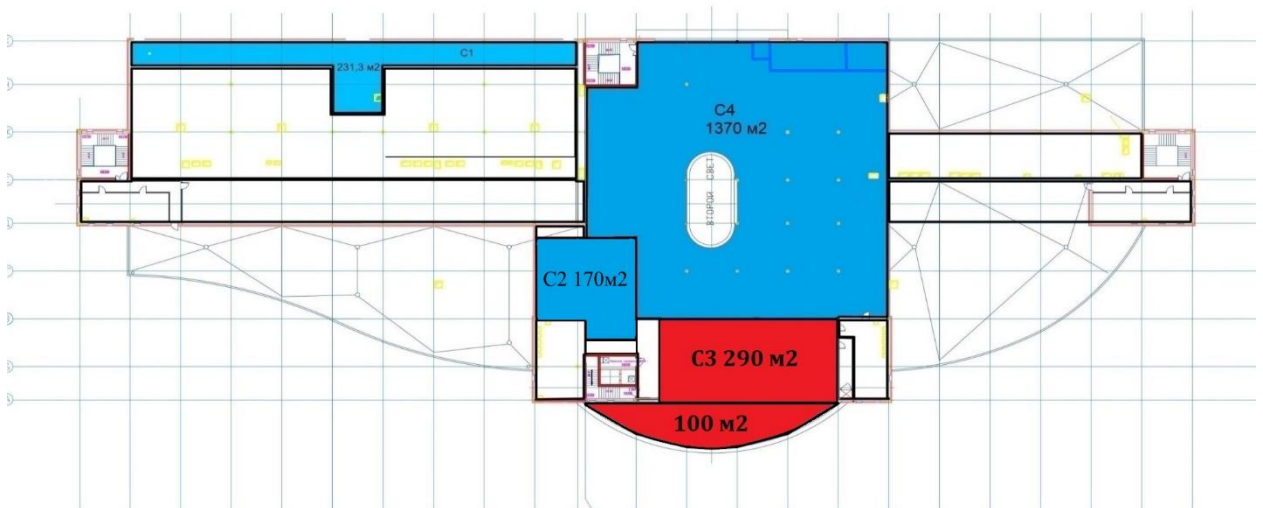
Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.10. План 2-го этажа



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.11. План 3-го этажа



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.12. План 4-го этажа



Источник: данные Заказчика

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком технической документацией, объект оценки оснащен всеми необходимыми центральными инженерными коммуникациями (см. табл. 3.6).

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки часть помещений ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Так же ТРЦ "Перловский" имеет дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ.

Данные со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" приведены в табл. 3.7 и 3.8.

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 у читывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

На основании обработанной информации¹¹ Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующих договоров аренды.

В ходе анализа было выявлено, что средние ставки аренды для торговых помещений в зависимости от площади, этажа расположения и профиля арендатора, находятся в диапазоне 1 801 - 893 349 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов (детализация по типу помещения, этажу расположения и площади приведена в табл. ниже).

Согласно рекомендациям АРБ¹²:

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

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

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

По итогам анализа рынка¹³ недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия договоров аренды.

Таблица 3.6. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) по состоянию на декабрь 2022 г.

№ п/п	Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Потенциальный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
1	0-цоколь	11 332,59	2 703,77	30 640 726,68
2	1 этаж	34 933,28	4 771,36	166 679 264,52
3	2 этаж	15 923,36	3 673,86	58 500 188,16
4	3 этаж	7 871,09	1 890,00	14 876 359,20
5	4 этаж	9 547,83	504,30	4 814 971,08
6	Аренда площадей для размещения оборудования	12 000,00	15,00	180 000,00
Итого:		20 333,80	13 558,29	275 691 509,64

Источник: данные Заказчика

¹¹ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, Таблица 5.8

¹² Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

¹³ Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета

Таблица 3.7. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа и площади помещений по состоянию на декабрь 2022 г.

Этаж	Площадь, кв. м	Средняя ставка аренды по этажу на декабрь 2022 г., руб./кв. м/год (с учетом НДС)
0-цоколь	склады	-
	до 10 кв. м (оборудование)	34 900,00
	от 10 кв. м до 350 кв. м (галерея)	14 400,00
	от 350 кв. м (якоря)	6 100,00
1 этаж	до 10 кв. м (оборудование)	106 900,00
	до 10 кв. м (остров)	194 100,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	74 700,00
	от 350 кв. м (якоря)	19 000,00
2 этаж		19 500,00
	до 10 кв. м (оборудование)	
	до 10 кв. м (остров)	104 500,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	201 400,00
	от 150 кв. м до 350 кв. м (галерея)	33 900,00
3 этаж	от 350 кв. м (якоря)	14 700,00
	до 10 кв. м (оборудование)	6 700,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	302 800,00
	от 150 кв. м до 350 кв. м (галерея)	10 100,00
4 этаж	от 350 кв. м (якоря)	-
	до 10 кв. м (оборудование)	7 500,00
	офисы	11 500

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки 1 239,4 кв. м площадей остаются вакантными (8,3% от общей арендопригодной площади).

Таблица 3.8. Данные о вакантных площадях объекта оценки №1 в разрезе этажей

№ п/п	Этаж	Вакантная площадь, кв. м
1	0 этаж	229,40
2	1 этаж	103,00
3	2 этаж	526,90
4	3 этаж	0,00
5	4 этаж	380,10
Итого:		1 239,4

Источник: данные Заказчика

Кроме арендной платы арендаторы платят переменную арендную плату, в которую входят возмещение коммунальных расходов.

Также, собственник получает дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламе на фасаде ТРЦ. Данные о дополнительном доходе ТРЦ "Перловский" приведены ниже в табл. 3.10.

Таблица 3.9. Дополнительный доход ТРЦ "Перловский" от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ

№ п/п	Арендатор	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2022 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2022 г., руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатор 1	5 085	61 017
2	Арендатор 2	10 169	122 034
3	Арендатор 3	5 000	60 000
4	Арендатор 4	19 237	230 847
5	Арендатор 5	8 136	97 627
6	Арендатор 6	10 000	120 000
7	Арендатор 7	10 000	120 000
8	Арендатор 8	11 000	132 000
9	Арендатор 9	10 000	120 000
10	Арендатор 10	9 790	117 478

№ п/п	Арендатор	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2022 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2022 г., руб./год (с учетом НДС)
11	Арендатор 11	300	3 600
12	Арендатор 12	21 000	252 000
13	Арендатор 13	500	6 000
14	Арендатор 14	20 000	240 000
15	Арендатор 15	10 000	120 000
16	Арендатор 16	14 746	176 949
17	Арендатор 17	500	6 000
18	Арендатор 18	10 000	120 000
19	Арендатор 19	25 424	305 085
20	Арендатор 20	25 424	305 085
21	Арендатор 21	100	1 200
22	Арендатор 22	15 000	180 000
23	Арендатор 23	25 424	305 085
24	Арендатор 24	20 339	244 068
25	Арендатор 25	32 461	389 532
26	Арендатор 26	10 000	120 000
27	Арендатор 27	5 000	60 000
28	Арендатор 28	10 500	126 000
29	Арендатор 29	15 000	180 000
Итого		360 133,9	4 321 607

Источник: данные Заказчика

Ежегодно собственником осуществляются затраты на перепланировку, модернизации и ремонт помещений, а также инженерных систем оцениваемого торгово-развлекательного центра. По данным Заказчика величина инвестиционных затрат в 2017 г. составила 7 966 163 руб. В 2018 г. данная величина существенно превышена, в связи с дополнительными расходами на осуществление мер по обеспечению пожарной ситуации на объекте. В 2019 г. данная величина составила 7 010 263 руб. По прогнозам Заказчика, на 2022 г. инвестиционные затраты составят 6 119 025,50 руб. с учетом НДС.

Таблица 3.10. Бюджет инвестиционных затрат

Показатель	Фактические затраты (за 2017 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2018 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2019 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2020 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2021 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 10 мес. 2022 г.), руб. с учетом НДС	Прогноз на 2022 г., руб. с НДС
Величина затрат	7 966 163	13 161 914	7 010 263	1 609 260	4 987 608	5 582 393	6 119 026

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

Анализ открытых источников показал, что объекты №1 и №4-5, входящие в состав объекта оценки, достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется.

Следовательно, данные объекты являются неспециализированными. Здание трансформаторных подстанций (объекты №2-3), в силу своей уникальности, редко продаются, только как составная часть какого-либо бизнеса или организации, поэтому относится к специализированному имуществу.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания. Оцениваемые здания (строения) участвует в операционной деятельности, соответственно, могут быть отнесены к классу операционных активов.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{Vms} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{Vокос} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{Vенао},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются здания (строения) и право аренды земельных участков.

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (строений) представлено в таблице далее (Таблица 3.11).

Таблица 3.11. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (строений)

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская область, г. о. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. о. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. о. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33
Площадь, кв. м	21 029,70	20,40	24,00
Год постройки/реконструкции	2006	2006	2006
Хронологический возраст	16	16	16
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	50	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	44	34	34
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	65	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	84	49	49
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83	59	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	67	43	43
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	58	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	65	42	42

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки

Хорошее техническое состояние объектов оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельным участкам, на которых расположены оцениваемые здания, 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 21.11.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 12.12.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.12. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	21.11.2022 г.
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Д. В. Шумилин — представитель Исполнителя
Текущее использование объекта оценки	торгово-развлекательный центр; сооружения трансформаторных подстанций
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 оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объектов оценки — в приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.13. Фотографии состояния объекта оценки



Фотография 3.1. Фасад ТРЦ (объект оценки №1)



Фотография 3.2. Фасад ТРЦ (объект оценки №1)



Фотография 3.3. Внутренние помещения ТРЦ (объект оценки №1)



Фотография 3.4. Внутренние помещения ТРЦ (объект оценки №1)



Фотография 3.5. ТП (объект оценки №2)



Фотография 3.6. ТП (объект оценки №3)



Фотография 3.7. Прилегающая территория (объект оценки №4-5)



Фотография 3.8. Прилегающая территория (объект оценки №4-5)

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁴ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁵ 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 Statrielt¹⁶, срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 4 до 12 мес.

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

¹⁵ 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.

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для торгового здания на уровне 12 месяцев.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их текущие использования, а именно для размещения торгово-развлекательного центра; наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий и сооружений является также их текущее использование.

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

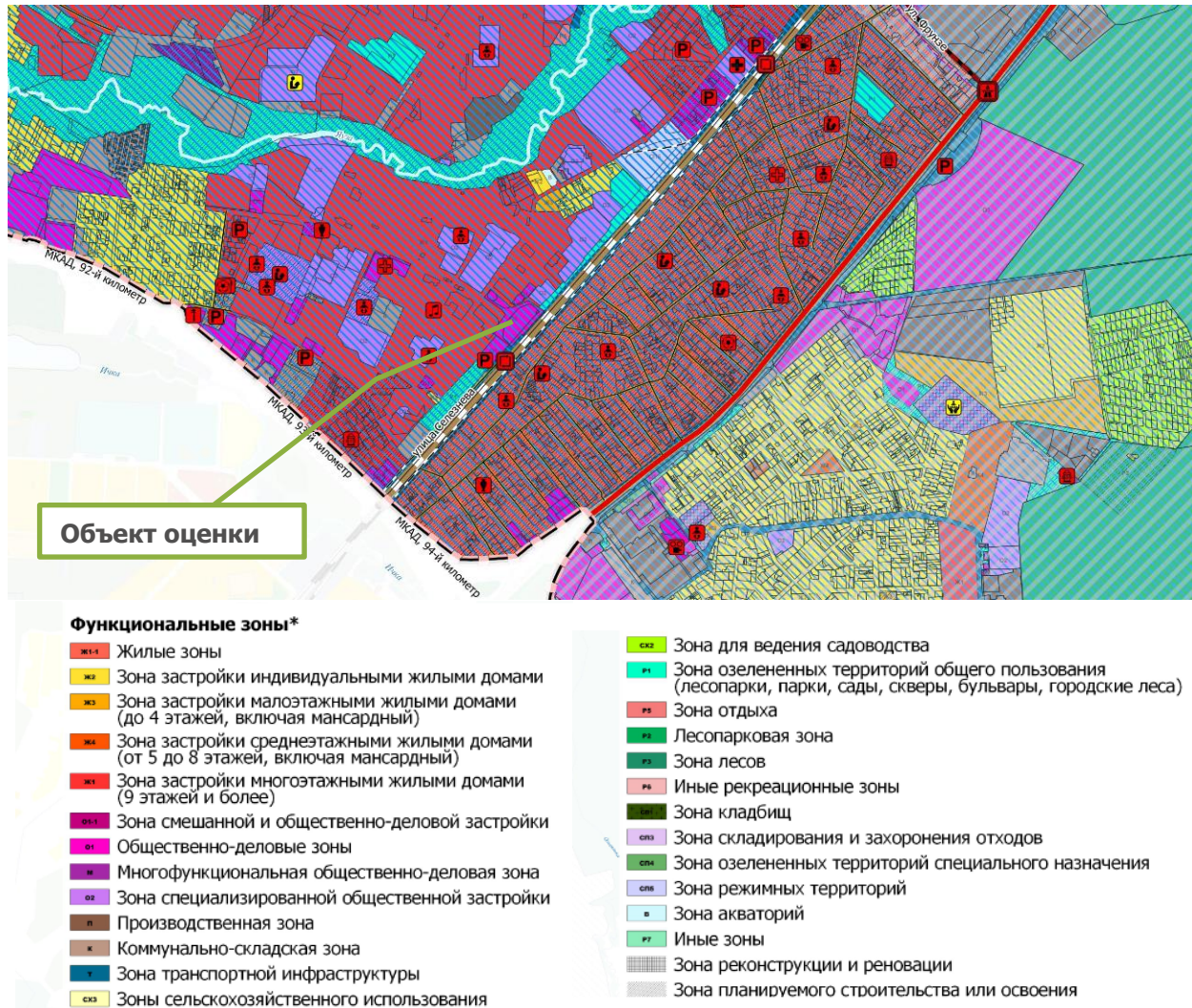
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции).

Таблица 4.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану Мытищинского района, территория участков отнесена к общественно-деловой зоне (О1). Расположение объекта оценки на карте Генерального плана Мытищинского района приведено на рис. 4.1. С точки зрения юридической правомочности данные участки необходимо использовать для размещения торгово-развлекательного центра</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участков ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-развлекательного центра</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельные участки расположены в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. Расположение на первой линии ул. Селезнева позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения торгово-развлекательного центра</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельных участков является размещение на них торгово-развлекательного центра

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана Мытищинского района



Источник: <https://mytyshi.ru/events/master-plan-and-land-use-and-development-rules.php>

Анализ земельных участков с существующими улучшениями

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

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

На основании осмотра объектов оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых зданий. В данном случае снос расположенных на участках строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий и сооружений является также их текущее использование в качестве торгово-развлекательного центра и трансформаторных подстанций.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹⁷

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

¹⁷ <http://www.inveb.ru/articles-menu>

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

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

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

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

Все аналитики ожидают в 2022 г.:

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

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

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

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российским аналитиков

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

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

5.1. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г.¹⁸

5.1.1. Основные положения

Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее. Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%. Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.

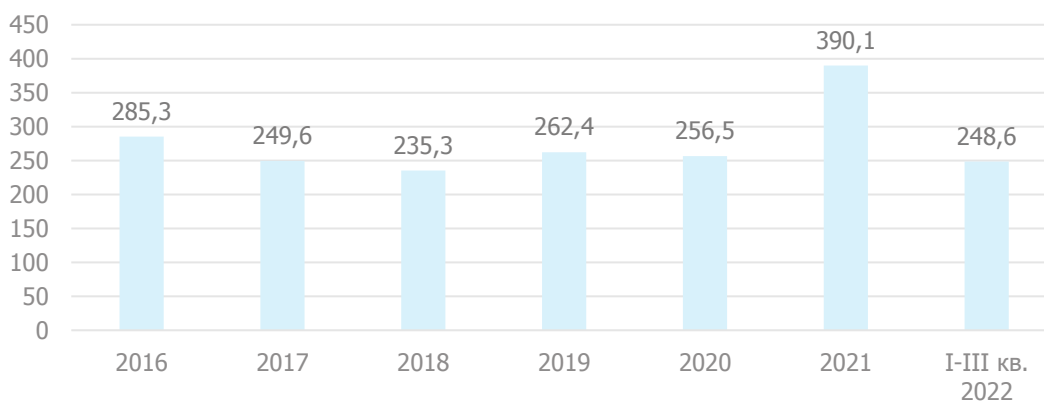
Высокие показатели рынка инвестиций в недвижимость в 2022 году, учитывая новые реалии, основываются в большей степени на двух основных драйверах. Во-первых, это приобретение девелоперами площадок под строительство: даже в текущей ситуации неопределенности и высоких рисков компании продолжают наращивать свой земельный фонд для будущих проектов. Во-вторых, это сделки с готовыми объектами, которые либо переходят в доверительное управление с целью избежания санкций в отношении предыдущего собственника, либо реализуются иностранными фондами, которые уходят с рынка, локальным инвесторам. Несомненно, мы будем видеть активность и в последнем квартале 2022 года, однако ожидается, что в силу текущего состояния экономики и социальной сферы, а также настроения инвесторов объемы инвестирования в следующие несколько периодов могут снизиться.

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

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

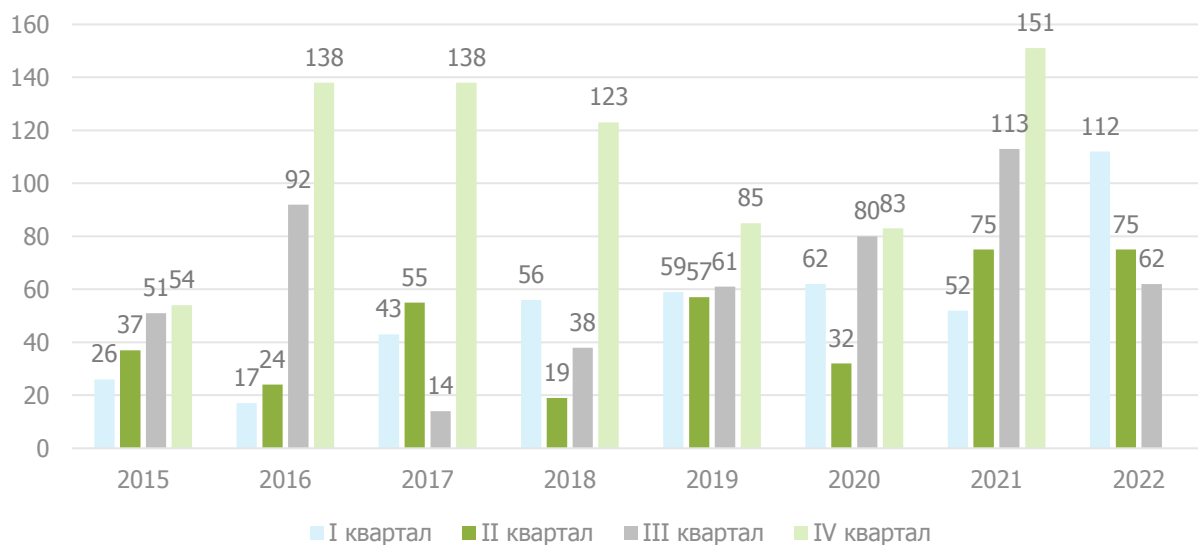
Несмотря на замедление инвестиционной активности в III кв. 2022 года, результат января – сентября составил 248,6 млрд руб., увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4%.

Рисунок 5.1. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



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

¹⁸ <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022>, <https://rentnow.ru/analytics/>

Рисунок 5.2. Квартальная динамика объемов инвестиций, млрд руб.

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

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

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

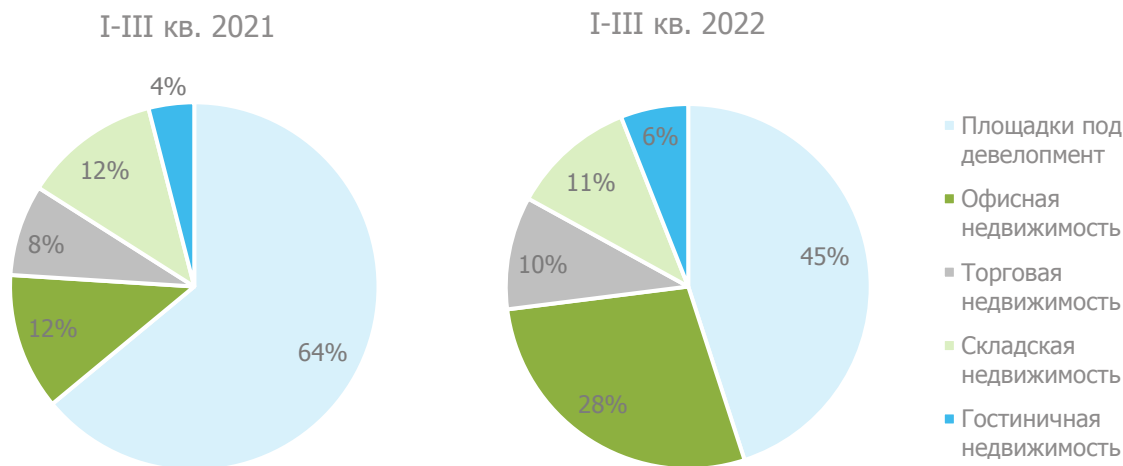
Отметим, что в III квартале текущего года зарубежные инвесторы продали рекордное за последние 8 лет количество объектов коммерческой недвижимости. Вследствие чего, рассматривая рынок инвестиций в коммерческую недвижимость через призму статистики, нельзя сказать, что он падающий, но, учитывая текущую конъюнктуру, его также нельзя назвать растущим, так как конечная цель иностранных инвесторов – выход с российского рынка.

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

Второе место с долей в 28% заняла офисная недвижимость, которая также оказалась лидером по росту объемов инвестиций. Объем вложений вырос в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом и составил 70,8 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является продажа бизнес-центра "Арма" (15–17,5 млрд руб.). Также в III квартале был продан бизнес-центр "Воздвиженка", который ранее принадлежал китайской Fosun (13–15 млрд руб.). Более того, был зафиксирован ряд крупных сделок с конечными пользователями в Санкт-Петербурге.

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

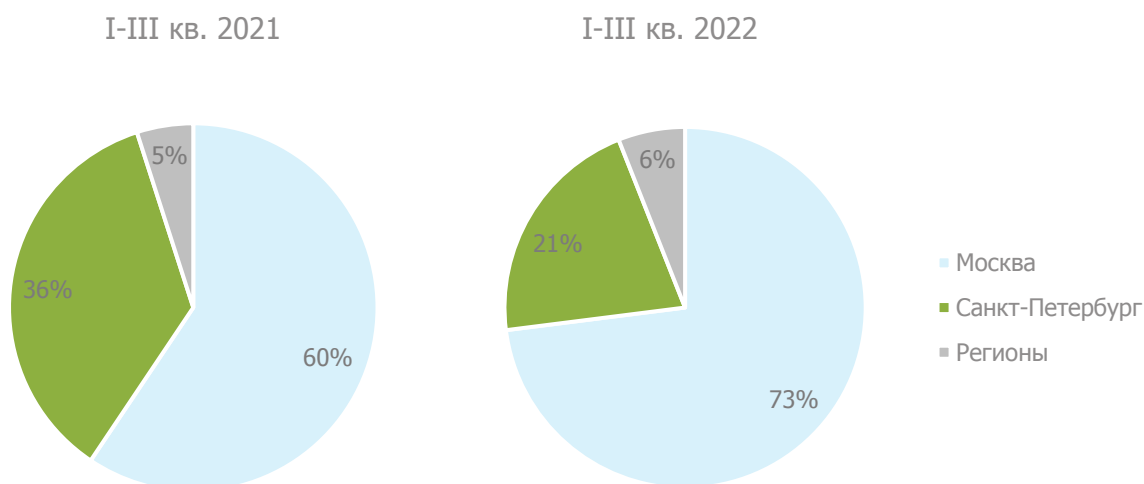
Рисунок 5.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



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

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

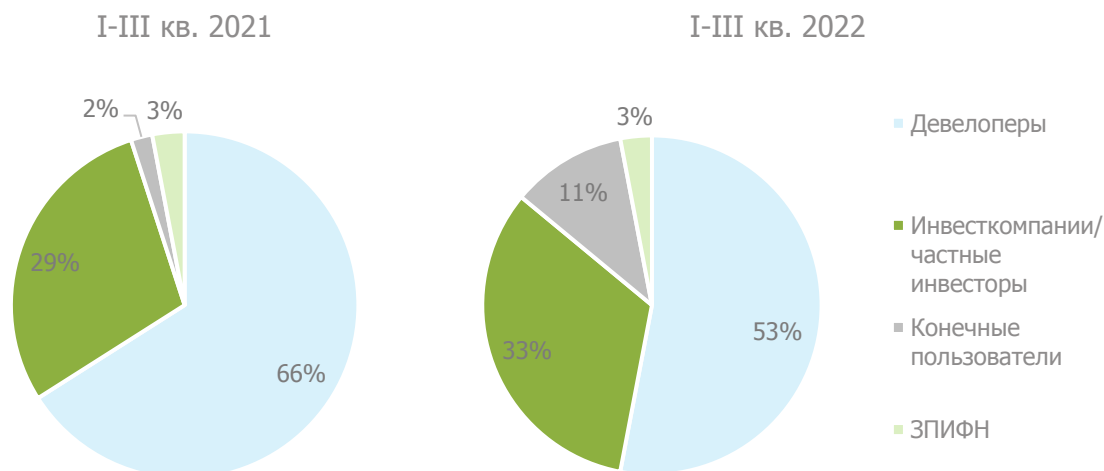
Рисунок 5.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам



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

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

Рисунок 5.5. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



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

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I полугодие 2020 г.	I полугодие 2021 г.	I полугодие 2022 г.	III квартал 2022 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	9,0-9,5%	9,0-11,0%	9,0-10,0%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	9,0-10,0%	9,0-11,0%	9,5-11,0%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	10,5-11,5%	9,0-13,6%	10,0-11,0%

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

5.1.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее. Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%. Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.
- В течение II и III кварталов 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и усложняющейся геополитической ситуацией. Отдельно стоит отметить ухудшение деловой среды в сентябре, когда была введена частичная мобилизация. Поддерживаемая во II квартале снижением ключевой ставки и прочими мерами деловая активность замедлилась, однако результат инвестирования оказался сопоставим с показателем прошлого года.
- В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.
- В III квартале текущего года зарубежные инвесторы продали рекордное за последние 8 лет количество объектов коммерческой недвижимости. Вследствие чего, рассматривая рынок инвестиций в коммерческую недвижимость через призму статистики, нельзя сказать, что он падающий, но, учитывая текущую конъюнктуру, его также нельзя назвать растущим, так как конечная цель иностранных инвесторов – выход с российского рынка.
- В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.
- По итогам III кв. 2022 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 9,5-11,0%, для офисных объектов — 9,0-10,0%, для складских объектов — 10,0-11,0%.

5.2. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами¹⁹

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

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

1. Крымский сценарий.

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

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

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

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

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

2. Советский сценарий.

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

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

¹⁹ <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

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

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

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

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

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

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

3. Венесуэльский сценарий.

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

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

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

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

5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов²⁰

С февраля 2022 года более 180 иностранных компаний ограничили свою деятельность в России, и более 15 из них объявили о планах покинуть рынок. Однако на текущий момент все больше иностранных компаний желают сохранить свое присутствие в России, а некоторые из них продолжают расширять и диверсифицировать свой бизнес на территории страны. Пока поток громких уходов ретейлеров с рынка замедляется. А 17 операторов вернулось в Россию под новым именем.

По данным Focus Technologies и на основе расчетов CMWP по итогам 9 неполных месяцев посещаемость ТЦ Москвы отстает от того же периода прошлого года на 7%. Макроэкономические и геополитические факторы будут и дальше оказывать давление на покупательскую способность. Доля свободных площадей в форматных торговых объектах по итогам 3 квартала 2022 составляет 11,5%. По прогнозу аналитиков CMWP на конец 2022 года показатель может достичь уровня 20%.

Все, что сейчас происходит, безусловно сказывается на вакансии. За такой короткий срок арендаторы, особенно крупные, не могут съехать, поскольку есть договорные отношения, которые влияют на процесс релокации, либо ухода с территории РФ.

В первую очередь, нужно правильно расторгнуть договор аренды, выплатить соответствующие штрафы, решить вопросы с персоналом и с остатками продукции, с договорами с производителями, с ресурсопоставляющими организациями и так далее, если таковые имеются. Это все занимает очень много времени и требует очень больших средств. Если говорить о крупных арендаторах и серьезных брендах, то речь идет о миллионах долларов.

Второй момент - обещание покинуть и реально уйти – это разные вещи. Эксперты предполагают, что часть из тех, кто заявил об уходе и/или приостановке, все же останутся, так как сделали 17 операторов, сменив имя и перепродав свои магазины другим фирмам. Эта ситуация рано или поздно разрешится, и наш рынок все равно продолжит привлекать международных игроков. Тем не менее, доходность торговых центров сократится и вакансия, которую мы видим сейчас (11%), скорее всего, увеличится в 1,5-2 раза, что будет большим ударом для торговых центров, которые страдают достаточно давно. После событий 2014 года мы наблюдали исход многих зарубежных сетей, закрытие магазинов и рост вакансии. В 2020-м году наступила пандемия, после которой не вернулись некоторые арендаторы, покупательская способность населения упала, а арендные ставки были скорректированы в меньшую сторону на довольно продолжительный срок. Запаса "прочности" к текущему кризису у наших торговых центров нет.

В то время, как крупные международные бренды предпочитают ТЦ регионального формата, районные центры выглядят более устойчивыми - со своим сбалансированным пулом арендаторов с негромкими и часто не международными брендами, в том числе в категории "эконом".

На фоне возможного роста вакантных площадей и снижения ставок сильные отечественные марки получат возможность в долгосрочной перспективе расширить свое присутствие и долю рынка. А некоторым иностранным компаниям (например, китайским) это даст возможность открыть свои магазины у нас. Для кого-то кризис, а для кого-то - новая возможность стать лидером рынка.

Безусловно, небольшим гибким и устойчивым торговым центрам, будет в это время проще. Во-первых, как правило, состав их арендаторов - это линейка брендов "эконом" сегмента и товаров для детей. Во время экономических кризисов они всегда становятся более популярными у покупателя. К тому же многие магазины в районных ТЦ привозят товар не из Европы, а у брендов есть большие запасы на складах в России. К тому же они законтрактованы с крупными производствами, способными обеспечить поставки.

Во-вторых, малым ТЦ проще принимать решения и менять форматы арендаторов, расширяя те или иные товарные группы, дополняя свои объекты новыми сервисами.

²⁰ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>, CRE <https://www.cre.ru/analytics/89041>

В-третьих, основным якорем в таких ТЦ всегда становится продуктовый супермаркет, обладающий широкой линейкой предложения, что в любом случае обеспечит поток посетителей в ТЦ.

Массовый уход иностранных компаний, таким образом, в краткосрочной перспективе ставит под удар посещаемость региональных и суперрегиональных торговых центров. В среднесрочной, если угрозы операторов реализуются, аналитики ожидают рост вакантности, которая будет постепенно заполняться отечественными брендами и теми иностранными, которые ждали удобного момента для экспансии. При этом куда меньший риск у небольших районных ТЦ, которых все больше в последнее время стало появляться как в Москве, так и в Санкт-Петербурге.

До конца года на российский рынок планируют выйти турецкие сети общественного питания. В настоящее время переговоры о расширении присутствия в стране и наращивании объемов продаж ведут многие другие бренды из Турции, в том числе – крупные производители одежды adL, Mudo, LTB, Twist и Irekyol. Кроме того, выход на российский рынок сейчас обсуждают операторы из Казахстана, Белоруссии и Италии. Также в ближайшее время планируется выход армянского бренда Alex YVN.

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²²

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

²¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²² https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.3. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2022 г.²³

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

№ 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	-14%/ -4,83%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва май 2022 г. Справочник оценщика недвижимости-2022. "Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг". Нижний Новгород, октябрь 2022 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал "Statrielt" ²⁴
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-28,46%/ -0,56%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf
7	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий/средний/низкий	Не используется в расчетах	—
8	Линия домов	1-ая линия/ во дворе	Не используется в расчетах	—
9	Формат ТЦ	Окружной, районный и т.п.	Не используется в расчетах	—
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение, пристроенное здание/Отдельно стоящее здание	Не используется в расчетах	—

²³ Подготовлено с использованием: <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/torgovaya-vedvizhimosť/>; <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>; <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021>; <https://colliers.agency/analytics>; https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-vedvizhimosť_23

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosťi/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosťi-na-01-10-2022-goda>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
11	Общая площадь объекта недвижимости Арендопригодная площадь	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта аналога	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.
12	Распределение помещений по этажам	Распределение помещений по этажам	-9,64%/-1,87%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" ²⁵
13	Наличие витринных окон	Наличие витринных окон	Не используется в расчетах	-
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	-
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	-
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	-
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	-
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	-

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1 500 до

²⁵<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

3 000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является мини-маркет. Торговой зоной является территория в 5–10 минутах пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 чел. Примером такого рода центров могут служить универсамы периода советской постройки, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее). В г. Москве к микрорайонным торговым центрам можно отнести: Супермаркет "Пятерочка", Супермаркет "У Билла", Супермаркет "Седьмой континент".

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров.

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

окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".

- DIY²⁶ — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.3–5.4.

В соответствии с представленной классификацией оцениваемый объект относится к районному торговому центру.

²⁶ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.5. 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, Ладыя, 5 Авеню, Фестиваль
4	Суперокружной	50	160	25	60	5	15	40	150	Продуктовый гипермаркет	3–7 якорей, торговая галерея (40–150 павильонов), фуд-корт (4–12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–10 залов	Ереван-Плаза
5	Региональный	40	180	25	85	13	20	>150	–	Гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (70–200 павильонов), фуд-корт (8–12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–14 залов	Европарк, Л-153
6	Суперрегиональный	100	>200	50	>150	13	40	>250	–	Гипермаркеты продуктов, DIY, электроники, спорттоваров, магазины одежды, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (100–250 павильонов), фуд-корт (8–16 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, спа-центр, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 8–14 залов	Метрополис, МЕГА, РИО, Mall of Russia, Европейский

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.6. 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 ²⁷	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"

²⁷ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.5.3. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

Средний уровень вакантности Московского региона по итогам III квартала 2022 г. составил 13,9% без учета иностранных брендов, приостановивших работу магазинов на территории РФ). В крупноформатных торговых центрах уровень вакантности находится в диапазоне от 3% до 19%, где также не учитывались магазины, временно приостановившие операционную деятельность в России. Доля занимаемых помещений с арендаторами "на паузе" в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 4–30%.²⁸

Темп ввода новых объектов в эксплуатацию ожидаемо замедлился как в столице, так и в регионах. В 3 квартале 2022 года в Москве было введено 39,7 тыс. кв. м. По итогам трех кварталов года новое строительство (форматные торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади) составило 76,7 тыс. кв. м. Достраиваются проекты в высокой стадии готовности. С учетом ожидаемого ввода площадей прогноз пересмотрен в сторону повышения. До конца года анонсировано открытие нескольких районных торговых центров, поэтому общее количество новых торговых площадей в столице по итогам года может достигнуть около 100 тыс. кв. м. В остальных регионах России прошедшие три месяца обошлись без громких открытий.

Таблица 5.7. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2022 года

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

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics>

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

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

Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из "проблемного списка". По данным Focus, в начале года, до начала спецоперации, ситуация с количеством чеков и товарооборотом была сопоставима с прошлым годом: на 1–7 неделях было небольшое снижение кол-ва чеков (-3%) и рост товарооборота (+6%) по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. С начала спецоперации и до начала лета (8–21 недели) наблюдалось резкое снижение количества чеков (-12%) и снижение товарооборота (-5%) по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. С начала лета (22–23 недели) наблюдалось резкое улучшение ситуации в категории

²⁸ <https://nikoliers.ru/analytics#!tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость>

"аксессуары/бижутерия", кол-во чеков ниже всего на 2%, а вот товарооборот в категории вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г., это связано с началом летнего сезона.

Прогноз

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2022 года составит 136,6 тыс. м² торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров сократился на 57,1%, а суммарный объем ввода будет ниже прошлогоднего показателя на 62,0%. Также существует вероятность корректировки даты ввода большинства новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2022 г.

Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей лишнего времени, перетягивают на себя внимание потребителей компактностью, а пул арендаторов все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд.

При ухудшении геополитической ситуации возможен рост уровня вакантности в столичных торговых центрах до 17% к концу года при условии, что не будут проработаны варианты замены приостановивших деятельность операторов.

Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:

- Замедление темпов нового строительства.
- Дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов.
- Рост доли досуговых и спортивных функций (особенно работающие по модели Luxury Low Cost) в составе ТЦ.
- Программы поддержки российского бизнеса, в т. ч. арендные соглашения с участием государства и социальные программы.
- Изменение уровня вакантности и коммерческих условия в связи с уходом международных брендов.
- Сокращение размера торговых пространств, в т. ч. якорных арендаторов.
- Появление на рынке новых брендов в перспективе: локальные марки и иностранные бренды, включая перепродажу бизнеса игроков из недружелюбных стран.
- Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.
- Изменение поведения потребителей.

5.5.4. Предложение²⁹

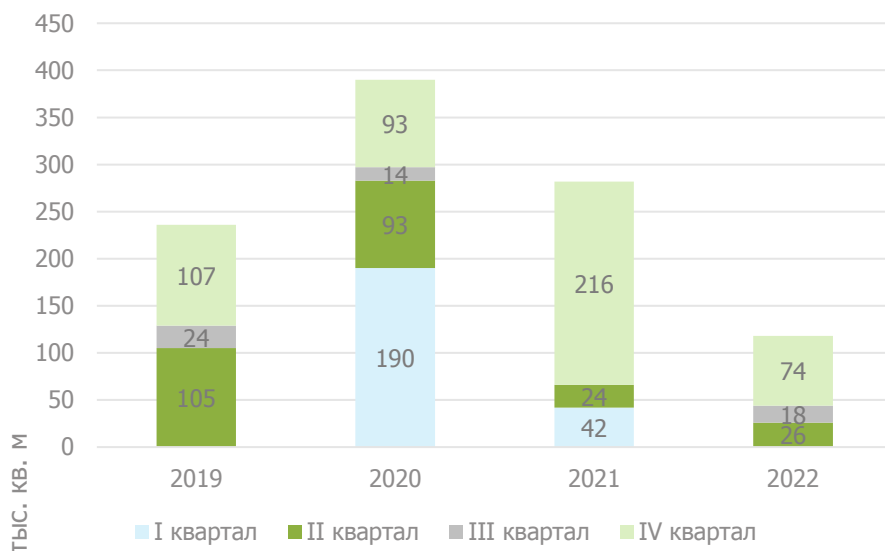
Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России.

Июль — сентябрь 2022 г. в Московском регионе не был ознаменован открытиями крупноформатных торговых центров. В то же время в III квартале 2022 г. был открыт новый интересный проект — МФК "Солнце Москвы" (GLA 18 000 кв. м). Уникальный комплекс стал частью новой развлекательной инфраструктуры, включающей крупнейшее в Европе колесо обозрения высотой 140 м. Для сравнения: высота знаменитого London Eye — 135 м, а Grande Roue de Paris — 96 м. В составе комплекса кроме торговой галереи имеется многозальный кинотеатр, а также гастрономический кластер и рестораны. МФК располагается рядом с крупнейшим выставочным комплексом и парком ВДНХ и призван стать новой точкой притяжения горожан. А также ТЦ Орион (GLA - 20,9 тыс. кв. м).

²⁹ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/526/Retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf, <https://rentnow.ru/analytics/>,
<https://nikoliers.ru/analytics>

Так же сначала года в Москве открылось три торговых центра совокупной арендопригодной площадью 30 тыс. кв. м. ТЦ Discovery (GLA 18 000 кв. м) , ТЦ Нагорный (GLA 4 000 кв. м), ТЦ Байконур (GLA 8 400 кв. м).

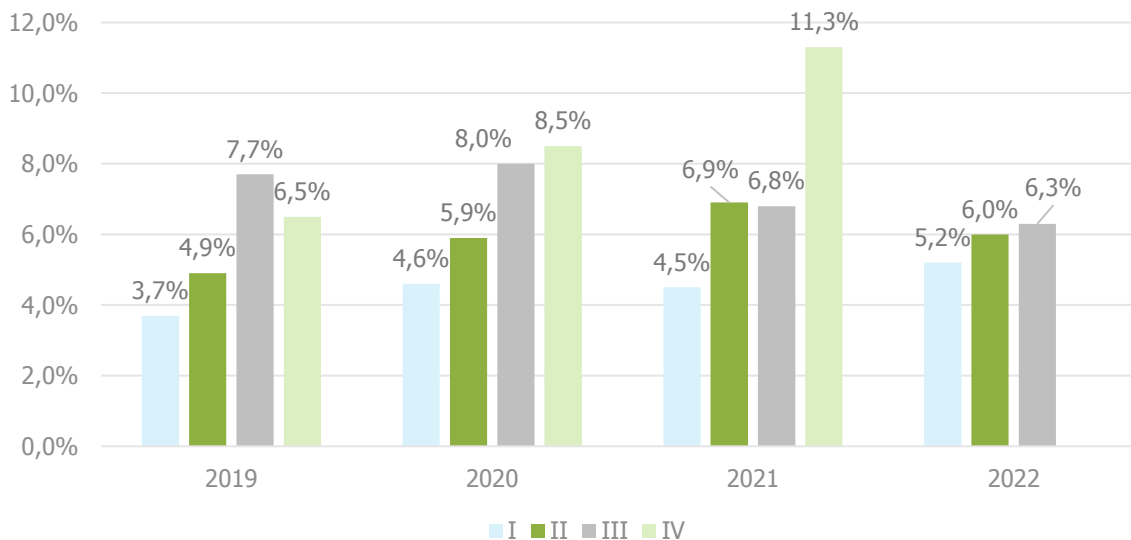
Рисунок 5.6. Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по кварталам, тыс. кв. м.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics>

По итогам III квартала аналитики сообщили, что уход IKEA из России, а также программа оптимизации торговых точек группами Inditex и H&M сказались на доле свободных площадей в торговых центрах в текущем квартале (рост до 11,3%). До конца года уровень вакансии может вырасти до 15-20%.

Рисунок 5.7. Уровень свободных площадей в ключевых и топовых ТЦ Москвы, %



Источник: <https://rentnow.ru/download.php?fid=2105>

По данным аналитиков³⁰, общий объем ввода районных торговых центров в 2022–2023 гг. составит 270 494 кв. м площадей, что составляет более двух третей от объема ввода за предыдущие 10 лет. Так, в период 2012–2021 гг. было введено 405 966 кв. м площадей в формате районных ТЦ. При этом если в предыдущие годы максимальная доля площадей районных ТЦ в общем объеме ввода

³⁰ <https://cre.ru/analytics/88932>

составляла в среднем 11–15% (при пике в 31% в 2018 году), то в 2022 и 2023 гг. доля площадей районных ТЦ в общем объеме составит 85% и 45% соответственно.

Рост доли таких проектов связан как с устойчивостью формата "районников" к нестабильным ситуациям и ростом популярности шопинга около дома, так и с дефицитом площадок под строительство крупных объектов в Москве. По нашим оценкам, районные торговые центры, а также формат ТПУ, который в том числе предусматривает наличие ритейл-проектов, будут формировать основной объем ввода торговой недвижимости в перспективе ближайших 2–3 лет.

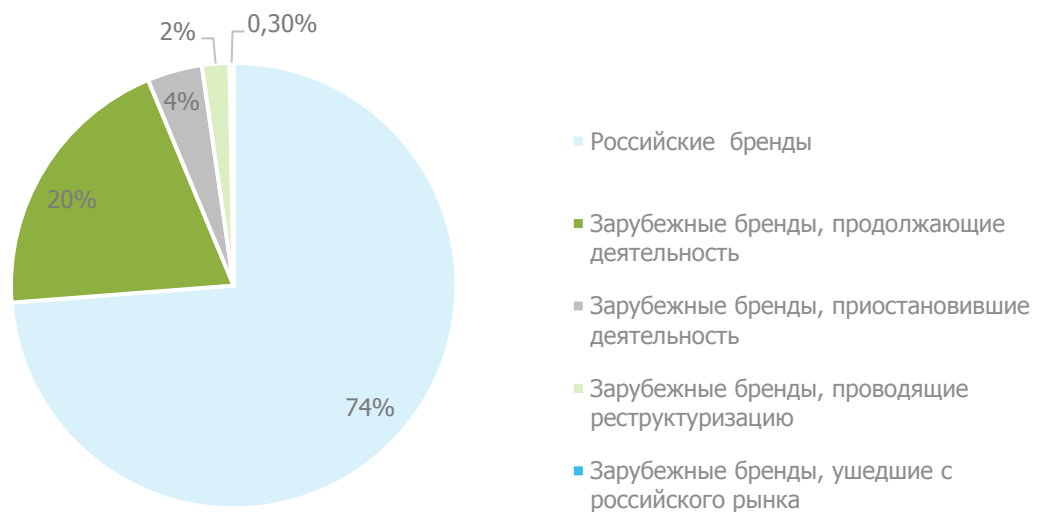
Также в ближайшее время на рынок торговой недвижимости выйдет ряд новых проектов, расположенных в составе комплексной жилой застройки, которые будут выполнять support-функцию в ЖК, строительство которых уже запланировано.

При рассмотрении обеспеченности районными торговыми центрами в разрезе административных округов Москвы, на начало 2022 года наиболее обеспеченными торговыми площадями стали Зеленоградский АО, а также Центральный административный округ, что отражает достаточный объем торговых площадей и относительно невысокую численность проживающего населения в сравнении со спальными районами и округами. В настоящий момент дефицит районных торговых центров наблюдается в СЗАО, ЗАО и ЮВАО.

5.5.5. Спрос³¹

Приостановка деятельности иностранных брендов, являющихся ключевыми арендаторами, в первую очередь повлияла на проходимость и финансовые показатели крупноформатных торговых центров. По нашим оценкам, доля иностранных ритейлеров "на паузе" в столичных торговых объектах варьируется от 1% GLA в малоформатных ТЦ и до 30% GLA в суперрегиональных.

Рисунок 5.8. Усредненная структура арендаторов крупного торгового центра



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/>

По данным на III квартал 2022 года российские ритейлеры арендуют в среднем до 74% торговых площадей в современных торговых центрах Москвы. На сегодняшний день 83% из числа 350 исследуемых российских ритейлеров работают в сегменте "одежда и обувь", 6% продают ювелирные украшения и бижутерию, 3% специализируются на нижнем белье, по 2% – на парфюмерии и косметике, аксессуарах, товарах для детей, по 1% представляют спортивные товары или "хобби и развлечения". Половина российских брендов работает в среднем ценовом сегменте, а еще четверть – в сегменте "средний плюс".

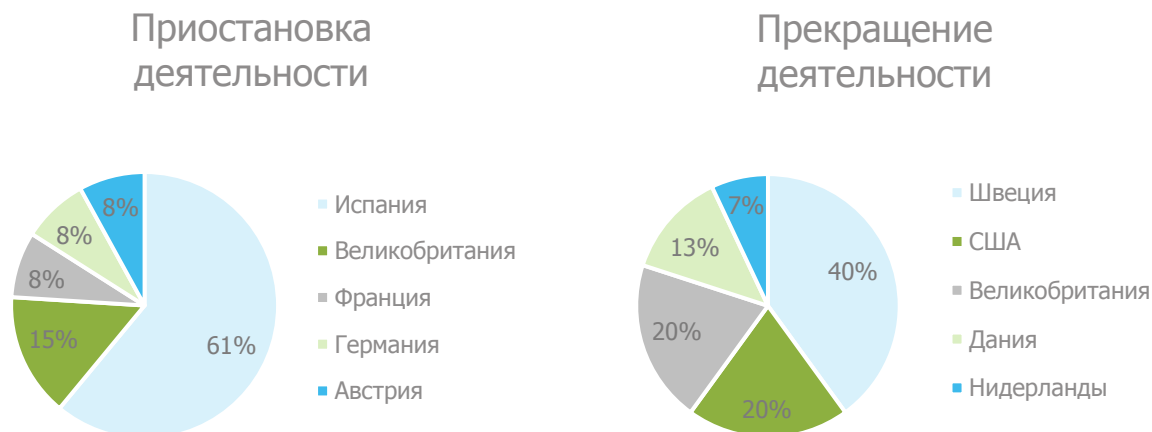
³¹ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/526/Retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf, <https://rentnow.ru/analytics/>, <https://nikoliers.ru/analytics>

Ввиду ухода с рынка ряда иностранных брендов некоторые российские торговые сети заявили о своей экспансии и расширении форматов магазинов. "Теремок", "Л'Этуаль", Adamas и 585*Diamonds нацелены на количественное расширение магазинов, а к 2023 г. открыть магазины в новом формате (товары для дома) планирует бренд Lime. Группа компаний "Ташир" в июле запустила новую сеть товаров для дома Zebra Home. Melon Fashion Group планируют открытие 250 новых магазинов. В ассортименте бренда Zarina появится категория мужской одежды, под маркой befree помимо женской одежды будут представлены белье, спортивная одежда и обувь. В ассортиментную матрицу бренда Sela вернется категория одежды baby 0+.

До конца года на российский рынок планируют выйти турецкие сети общественного питания: по франшизе две сети быстрого питания – Chitir Chicken и Yesen burger, со своими инвестициями – Little Kitchen и сеть кофеен Arabica. Известно, что в планах Little Kitchen открыть три ресторана в 2022 году, а Arabica – первый флагманский кафе-магазин в Москве. В настоящее время также введутся переговоры о вхождении на рынок других профилей арендаторов, в том числе крупных турецких производителей одежды adL, Mudo, LTB, Twist и Ipekyol, а также операторов из Казахстана и Дубая.

Также продолжится тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории России, локальным игрокам или странам из дружеского списка. Причем действовать будут все по-разному: одни иностранные компании продолжают продавать бизнес целиком или частично, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ретейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате.

Рисунок 5.9. Структура иностранных брендов, приостановивших и прекративших свою деятельность в России³², по стране происхождения, % от количества



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

³² Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

Рисунок 5.10. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России³³, по профилю, % от количества

Источник: <https://rentnow.ru/download.php?fid=2073>

С начала февральских событий об уходе объявили более 10 иностранных брендов, что также добавляет роста неопределенности на рынке. Кроме того, было зафиксировано несколько переоткрытий под новым брендами ретейлеров из "недружелюбного списка" после приостановки операционной деятельности: L'Occitane ("Л'Окситан"), "OBI" (ОБИ), McDonald's ("Вкусно и точка"), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, Син, Xc), CCC (Obuv), Mango.

Часть иностранных брендов, взявших паузу в своей деятельности, в первую очередь те, для кого российский рынок составляет весомую долю в выручке, транслируют желание со временем возобновить деятельность. Для других брендов придется искать альтернативу, однако азиатские и турецкие сети в ближайшее время не смогут в полной мере компенсировать уход компаний, которые решат окончательно покинуть рынок России. Одним из вариантов возвращения на российский рынок может стать передача управления сетью на территории России местным франчайзи (единичные примеры которых уже появились на рынке), а также организация логистических цепочек через страны-партнеры России и т. д.

Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 1,5 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 14,5%, и по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,1 п. п. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек у ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие площадки постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа пустующих площадей на рынок. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – дробление на более оптимальные площади, что повышает привлекательность для потенциальных арендаторов и снижает операционные и капитальные затраты.

Стоит учесть, что с начала спецоперации уровень вакантности в крупных объектах увеличился в среднем за год на 2,3 п. п. (по сравнению с I кв. 2022 г.), изменения в небольших районных и окружных ТЦ (до GLA 30 тыс. кв. м.) зависели от формата и позиционирования объектов, однако они находились в наименьшей зоне риска, уровень пустующих площадей в таких ТЦ был снижен в среднем на 2,9 п. п. по сравнению с I кв. 2022 г.

³³ Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

5.5.6. Финансовые условия³⁴

Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 – 190 тыс. руб./кв. м /год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м /год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Сейчас основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, поэтому ставка аренды на такие помещения значительно выше, чем в shell&core, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.

Таблица 5.8. Ставки аренды на помещения торгового назначения по городам Московской области III кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
Реутов	7 920	50 580	17 964
Долгопрудный	6 732	44 052	16 944
Одинцово	5 196	34 284	16 140
Красногорск	5 400	52 800	15 492
Химки	4 884	69 996	14 892
Королев	3 564	37 872	14 568
Котельники	5 520	48 000	14 424
Лобня	2 676	36 000	13 440
Подольск	3 960	50 544	13 152
Домодедово	3 348	39 996	12 972
Балашиха	3 924	51 600	12 876
Щелково	4 188	36 768	12 864
Чехов	4 992	15 432	12 636
Мытищи	3 996	42 000	12 504
Люберцы	3 768	43 092	12 108
Видное	6 000	49 944	11 964
Пушкино	2 940	33 996	11 952
Истра	8 184	22 500	11 544
Солнечногорск	6 372	24 000	11 448
Раменское	3 744	43 812	10 476
Звенигород	5 412	18 456	10 260
Дзержинский	5 448	18 672	9 780
Можайск	4 548	24 000	9 744
Дмитров	5 052	14 400	8 976
Ступино	3 996	17 736	8 676
Электросталь	3 888	25 572	8 304
Ивантеевка	5 244	19 260	8 268
Серпухов	3 000	36 000	8 028
Клин	4 632	20 004	7 836
Кашира	6 408	11 076	6 792
Электрогорск	6 372	11 004	6 792
Электроугли	4 692	9 636	6 552

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_126

Таблица 5.9. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, III кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
≤ 50	3 396	60 420	16 524
> 50 ≤ 100	3 012	69 996	15 420
> 100 ≤ 200	3 180	49 872	12 192
> 200 ≤ 300	2 988	38 196	11 964

³⁴ https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/526/Retail_Msc_rus_Q2_2022.pdf

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
> 300 ≤ 500	2 676	30 852	11 412
> 500 ≤ 1000	2 952	27 792	9 744
> 1000 ≤ 3000	3 156	21 516	9 516
> 3000 ≤ 5000	3 000	13 752	8 712

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_126

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Мытищи Московской области находятся в диапазоне от 3 996 до 42 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 12 504 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 50 до 5 000 кв. м составляет 11 936 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 2 676 до 69 996 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 524 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 396 до 60 420 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.10. Цены предложения на помещения торгового назначения по городам Московской области III кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
Котельники	93 751	273 810	144 657
Одинцово	40 748	290 541	120 847
Красногорск	62 705	292 857	111 641
Реутов	47 142	231 675	110 652
Видное	75 000	155 814	99 759
Долгопрудный	42 417	285 714	99 577
Мытищи	42 982	283 865	95 726
Химки	31 640	280 473	95 725
Домодедово	47 747	142 373	95 638
Люберцы	40 909	341 538	94 759
Истра	51 095	233 871	91 568
Балашиха	38 205	292 135	87 746
Подольск	42 997	216 667	85 923
Королев	37 315	180 000	78 564
Солнечногорск	47 619	131 452	77 352
Ивантеевка	55 556	130 000	76 935
Дзержинский	53 617	172 414	73 728
Лобня	49 036	118 321	70 175
Можайск	49 816	82 212	70 087
Руза	61 452	86 667	65 487
Ступино	40 351	147 345	64 924
Чехов	29 024	155 246	60 734
Пушкино	34 796	162 783	60 351
Электросталь	32 255	100 221	58 714
Щелково	36 772	102 958	53 946
Звенигород	33 000	79 974	50 327
Серпухов	37 557	68 128	49 173
Электроугли	21 945	87 500	44 985
Дмитров	34 314	81 699	43 710

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_126

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Мытищи, находится в диапазоне от 42 982 до 283 865 руб./кв. м без НДС.

Таблица 5.11. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, III кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
≤ 50	31 867	297 812	110 271
> 50 ≤ 100	28 653	341 538	100 359
> 100 ≤ 200	25 728	219 756	90 758
> 200 ≤ 300	29 461	183 561	71 537
> 300 ≤ 500	26 778	218 793	79 815
> 500 ≤ 1000	24 612	176 935	74 982

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
> 1000 ≤ 3000	20 572	106 557	68 613
> 3000 ≤ 5000	19 035	189 462	71 554
> 5000 ≤ 10 000	22 713	109 546	68 014
> 10 000	18 472	80 447	46 212

Источник: https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_126

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения в Московской области на помещения торгового назначения площадью более 10 000 кв. м составляет 46 212 руб./кв. м и находится в диапазоне от 18 472 до 80 447 руб./кв. м без НДС. Средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, находится в диапазоне от 21 945 до 292 857 руб./кв. м без НДС.

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения продажи торговой недвижимости, а также предложения аренды торговых помещений. Итоги анализа представлены в таблицах ниже.

Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 36,8-218,6 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершенные и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки.

Таблица 5.12. Предложения продажи торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Месторасположение	Тип объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
1	Московская область, Королев, ул. Калининградская, 5	ТРЦ	8 500,0	470 000 000	55 294	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/278273915/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
2	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское шоссе, д. 107	ТРЦ	29 500,0	3 600 000 000	122 034	https://malinaproperty.ru/properties/Retail/163071?isSortSquare=1	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
3	Московская обл, Электросталь, Корешкова ул, 3	ТРЦ	15 700,0	832 100 000	53 000	https://www.deetotdom.ru/object/commercial/www/48543433746/	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
4	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое шоссе, д. 3	ТРЦ	9 664,3	1 500 000 000	155 210	https://www.deetotdom.ru/object/commercial/msk/23288403094/	Значительно отличается по местоположения от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога
5	Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, ш. Быковское, 48	ТРЦ	7 400,0	587 500 000	79 392	https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/271611257/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога

№ п/п	Месторасположение	Тип объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
6	Москва, НАО, поселение Рязановское, Симферопольское ш., 20Ас1	ТРЦ	10 771,9	1 187 640 000	110 254	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_ot_sobstvennika_2576570065	Может быть принят в качестве аналога
7	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6Б	ОСЗ	1 108,7	133 440 000	120 357	https://www.praedium.ru/catalog/torg/krasnogorsk_mkr_teplyy_beton_ul_shkolnaya_6b-22/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
8	Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1	ТРЦ	19 341,0	2 000 000 000	103 407	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	ТРЦ	31 927	2 100 000 000	65 775	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/279776699/	Может быть принят в качестве аналога
10	Московская область, Балашиха, мкр. ЦОВБ, 20	ТРЦ	11 657,3	430 000 000	36 887	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/278274526/	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
11	Московская область, пр. Энтузиастов, вл. 1 а	ТРЦ	11 100	650 000 000	58 559	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/274701120/	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
12	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Ольгино), Керамик микрорайон, ш. Носовихинское, 15	ТРЦ	3 580,9	285 000 000	79 589	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153923	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
13	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Калужское шоссе, 21-й км, 3	ТРЦ	28 492,0	1 100 000 000	38 607	https://www.cian.ru/sale/commercial/270020936/	Значительно отличается по местоположению от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога
14	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6	ТРЦ	14 177,7	1 500 000 000	105 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/268246447/	Значительно отличается по местоположению от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога
15	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6	ТРЦ	11 653,0	1 249 999 947	107 269	https://www.cian.ru/sale/commercial/268247049/	Может быть принят в качестве аналога
16	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	ТРЦ	22 291,0	1 750 000 000	78 507	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/	Может быть принят в качестве аналога
17	Московская область, Долгопрудный, Московская область, Одинцовский район, Минское шоссе	ТРЦ	22 000,0	4 810 000 000	218 636	https://zдание.info/2387/2477/object/3743	Продается сразу два торговых центра по разным адресам. Не используется в качестве аналога

№ п/п	Месторасположение	Тип объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
18	Московская область, Мытищи, Волковское ш., с42	ОСЗ	16 250,6	1 700 000 000	104 612	https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_16250.6_m_2590167228	Большая площадь складов (холодильников) и большая административная часть. Не используется в качестве аналога
19	Московская область, Балашиха, квартал Щитниково, 3А	ОСЗ	6 929,0	488 000 000	70 429	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_reutovnosovihinskoye_shosse_v_vao_2645950192	Является специализированным объектом (автосалоном). Не используется в качестве аналога
20	Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, ул. Дениса Давыдова, 7	ТРЦ	5 281	350 000 000	66 275	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/271393709/	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 50 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7 до 41,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 19,4 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.

Таблица 5.13. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Месторасположение	ТЦ	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./мес с НДС	Цена предложения объекта, руб./год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Мытищи, мкр. 25, ул. Рождественская, с8	ТЦ "БазарБай"	10,00	10 000	12 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/267474504/
2	Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3	ТЦ "Манго"	28,00	100 800	43 200	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/269696475/
3	Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3	ТЦ "Манго"	90,00	126 000	16 800	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/269696475/
4	Московская область, Мытищи, Олимпийский просп., 29с1	ТЦ "Формат"	22,40	33 600	18 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/269891255/
5	Московская область, Мытищи, мкр. 6, ул. Сукромка, 7	ТОЦ "Бриз"	570,00	470 000	9 895	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/278726707/
6	Московская область, Мытищи, мкр. Шараповка, Станционная ул., 7	ТЦ "Артимолл"	42,80	107 000	30 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/237677458/
7	Московская область, Мытищи, мкр. 18, ул. Мира, 26А	ТЦ "Айсберг"	684,00	478 800	8 400	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/277923303/
8	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 23Г	ТЦ "Март"	61,00	127 084	25 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/240783534/
9	Московская область, Мытищи, Шараповский проезд, с9	ТЦ	89,00	312 000	42 067	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/273850638/
10	Московская область, Мытищи, мкр. 25, Шараповский проезд, вл2с3	ТРК "Красный кит"	48,00	200 000	50 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/159570441/

№ п/п	Месторасположение	ТЦ	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./мес с НДС	Цена предложения объекта, руб./год с НДС	Ссылка на источник информации
11	Московская область, Мытищи, мкр. 25, Шараповский проезд, вл2с3	ТРК "Красный кит"	886,00	950 000	12 867	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/159570441/
12	Московская область, Мытищи, Вокзальная пл., 2	ТЦ	70,00	120 000	20 571	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/257624587/
13	Московская область, Мытищи, мкр. Перловка, пер. 1-й Трудовой, 4	ЖК "Перловский"	362,80	500 000	16 538	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/274093214/
14	Московская область, Мытищи, ул. Кадомцев а, 2Б	ЖК "Новое Медведкого"	771,80	1 500 000	23 322	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/278879020/
15	Московская область, Мытищи, мкр. 10, Летная ул., 21	в ЖК "Квартал 9-18"	81,70	147 000	21 591	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/277451542/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- Средний уровень вакантности Московского региона по итогам III квартала 2022 г. составил 13,9% без учета иностранных брендов, приостановивших работу магазинов на территории РФ).
- Темп ввода новых объектов в эксплуатацию ожидаемо замедлился как в столице, так и в регионах. В 3 квартале 2022 года в Москве было введено 39,7 тыс. кв. м. По итогам трех кварталов года новое строительство (форматные торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади) составило 76,7 тыс. кв. м.
- По итогам III квартала аналитики сообщили, что уход IKEA из России, а также программа оптимизации торговых точек группами Inditex и H&M сказались на доле свободных площадей в торговых центрах в текущем квартале (рост до 11,3%). До конца года уровень вакансии может вырасти до 15-20%.
- По данным аналитиков³⁵, общий объем ввода районных торговых центров в 2022–2023 гг. составит 270 494 кв. м площадей, что составляет более двух третей от объема ввода за предыдущие 10 лет. Так, в период 2012–2021 гг. было введено 405 966 кв. м площадей в формате районных ТЦ.
- С начала февральских событий об уходе объявили более 10 иностранных брендов, что также добавляет роста неопределенности на рынке. Кроме того, было зафиксировано несколько переоткрытий под новым брендами ретейлеров из "недружелюбного списка" после приостановки операционной деятельности: L'Occitane ("Л'Окситан"), "ОВИ" (ОБИ), McDonald's ("Вкусно и точка"), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, Син, Xc), CCC (Obuv), Mango.
- Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 – 190 тыс. руб./кв. м /год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м /год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Мытищи Московской области находятся в диапазоне от 3 996 до 42 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 12 504 руб./кв. м/год без НДС).

³⁵ <https://cre.ru/analytics/88932>

- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 50 до 5 000 кв. м составляет 11 936 руб./кв. м/год и находится в диапазоне 2 676 до 69 996 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 524 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 396 до 60 420 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Мытищи, находится в диапазоне от 42 982 до 283 865 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения в Московской области на помещения торгового назначения площадью более 10 000 кв. м составляет 46 212 руб./кв. м и находится в диапазоне от 18 472 до 80 447 руб./кв. м без НДС. Средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, находится в диапазоне от 21 945 до 292 857 руб./кв. м без НДС.
- Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 36,8-218,6 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершенные и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 50 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7 до 41,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 19,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2022 г.³⁶

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.14. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	Не применяется в расчетах	—
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-14%/16	Информационно-аналитический портал "Statrielt"
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	—
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	—
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,00%/-7,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№31, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук

³⁶ Подготовлено с использованием: <https://www.irn.ru/news/136260.html>; <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/2020-god/>; <https://www.kommersant.ru/doc/4348585>; <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/za-god-ekspozitsiya-zagorodnoy-vtorichki-sokratilas-v-1-5-raza-v-tinao-i-na-40-v-podmoskove/>; https://realty.rbc.ru/news/607d9adc9a7947d029c12f39?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop; <https://realty.rbc.ru/news/603d306e9a794707f780bf46>; <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/07/12/otsutstvie-likvidnyh/>; <https://analytics.brn.media/edition5104/article5105.html>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г. Аналитический портал Statrielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-10-2022-goda
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
7	Местоположение	Шоссе, удаленность от МКАД	-28,46%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/66f/66f5f563bcb3e436fb8703b5c696197c.pdf
8	Территориальная зона	Зоны внутри города	+8,00%/+37,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть I". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
9	Категория земли	Земли населенных пунктов, земли с/х назначения, земли промышленности и т. д.	Не применяется в расчетах	–
10	Вид разрешенного использования	Виды разрешенного использования согласно классификатору	Не применяется в расчетах	–
11	Линия домов	1 линия/ 2 линия	Не применяется в расчетах	–
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь участка	Индивидуально для каждого объекта аналога	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.
13	Рельеф и форма участка	Форма рельефа	Не применяется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая, удовлетворительная, плохая	Не применяется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Не применяется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Не применяется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-12,58%/14,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-16%	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Сегментирование рынка земли

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

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

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

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

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

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);

- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

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

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

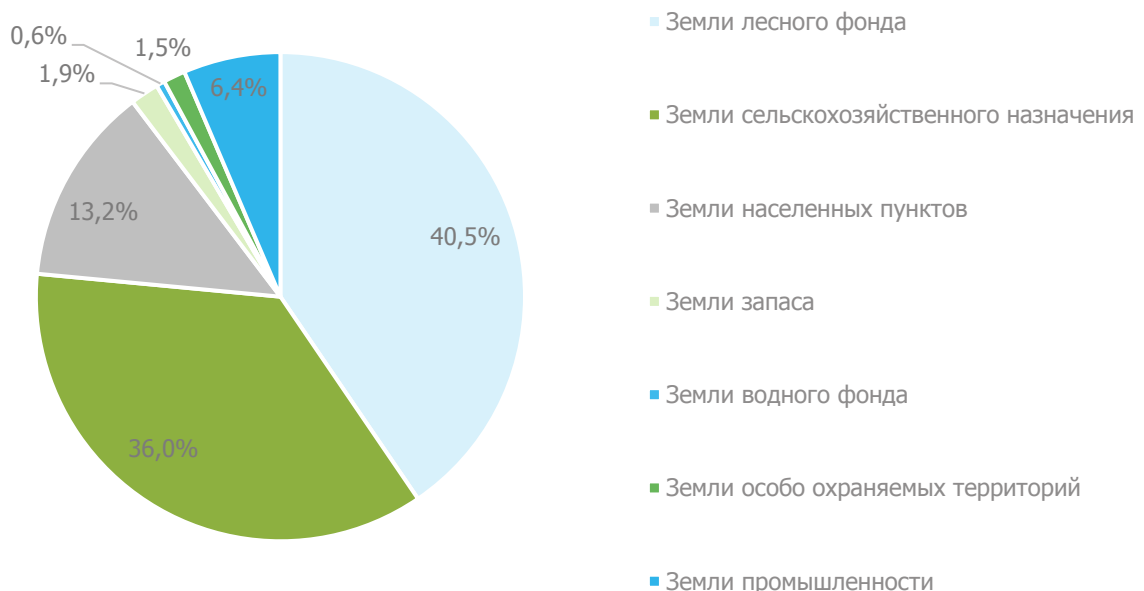
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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

5.6.3. Общая ситуация

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2020 года составила 4 432,9 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.11. Распределение земель по категориям



Источник: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Постоянно растущими категориями земель являются земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли водного фонда и земли запаса. Рост этих категорий происходит за счет уменьшения площади земель сельхозназначения и земель лесного фонда.

В настоящее время крупные землевладельцы Московской области имеют права в основном на земли сельхозназначения. В подавляющем большинстве случаев крупные подмосковные землевладельцы приобрели права на земли в 1998–2003 гг. путем скупки паев у колхозников или путем приобретения доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.³⁷

На сегодняшний день рынок земли промышленного назначения в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть основным инвестиционным продуктом, однако они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. Земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.³⁸

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Спрос на земельные участки на земельном рынке Московской области ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало.

Если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, рынок Московской области только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов - таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. Аналитики предполагают, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет арендой для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива.

5.6.4. Предложение

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается невысокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Предложение земельных участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли следующая: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

³⁷ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podeshevet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

³⁸ <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья, но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства). В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной, констатируют эксперты рынка. По данным аналитиков, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Запросы от девелоперов при приобретении земельных участков "становятся все более структурированными": нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д.

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

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

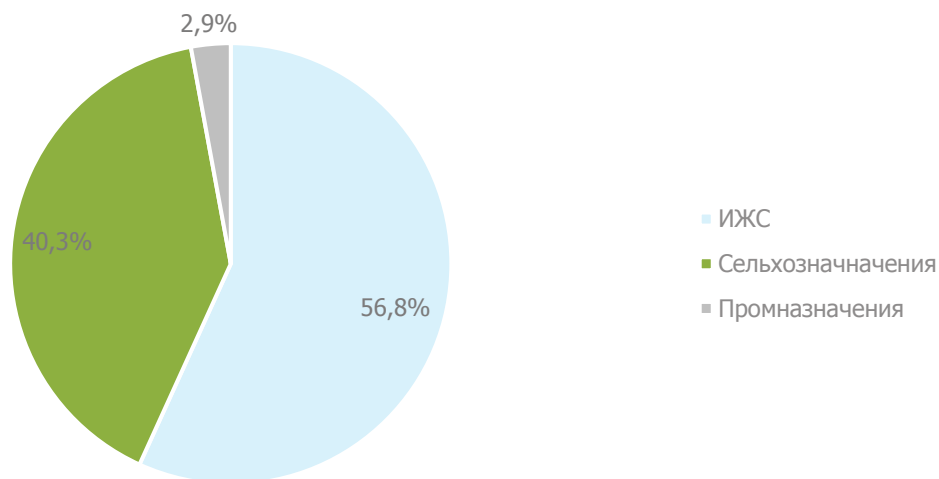
Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

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

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

По состоянию на декабрь 2022 г. согласно данным информационного портала Авито³⁹ в Московской области было выставлено на продажу более 45 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков - это участки под ИЖС (56,8%), участки сельхозназначения составляют 40,3% от общего количества участков на продажу.

Рисунок 5.12. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на декабрь 2022 г.



Источник: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

5.6.5. Спрос

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

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

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен –

³⁹ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж эти двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартаментов только в уникальных локациях.

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

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

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

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

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

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

5.6.6. Финансовые условия

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности.

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 3-м квартале 2022 г. составила 414 200 руб./сот.

Рисунок 5.13. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ в 3 квартале 2022 г., руб./кв. м.



Источник: <https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html>

Таблица 5.15. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой и офисной недвижимости в разных муниципальных образованиях в 3 квартале 2022 г., тыс. руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения, цена, руб./кв.м
Богородский г.о.	2 975
Волоколамский г.о.	1 849
г.о. Балашиха	12 586
г.о. Воскресенск	-
г.о. Долгопрудный	-
г.о. Домодедово	3 329
г.о. Дубна	5 423
г.о. Егорьевск	6 682
г.о. Жуковский	16 295
г.о. Истра	4 961
г.о. Кашира	-
г.о. Клин	2 320
г.о. Котельники	-
г.о. Красногорск	15 911
г.о. Лобня	5 668
г.о. Лотошино	-
г.о. Луховицы	6 467
г.о. Люберцы	6 976
г.о. Мытищи	5 136
г.о. Павловский Посад	1 512
г.о. Подольск	4 122
г.о. Серпухов	7 460
г.о. Солнечногорск	3 942
г.о. Ступино	-
г.о. Химки	-
г.о. Чехов	2 333
г.о. Щёлково	-
Дмитровский г.о.	4 229
Коломенский г.о.	5 542
Ленинский г.о.	6 458
Можайский г.о.	2 521

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения, цена, руб./кв.м
Наро-Фоминский г.о.	2 451
Одинцовский г.о.	10 201
Орехово-Зуевский г.о.	3 481
Пушкинский г.о.	6 126
Раменский г.о.	1 210
Рузский г.о.	-
Сергиево-Посадский г.о.	-
Талдомский г.о.	1 050

Источник: <https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html>

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 339 до 2 622 тыс. руб./сот. Разброс цен обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

Таблица 5.16. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, в локации оцениваемого объекта

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
1	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона	189,21	120 000 000	634 216	https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_189ga_promnaznacheniya_2203616983	Используется в качестве аналога
2	Московская область, городской округ Мытищи, посёлок Нагорное	25,48	32 000 000	1 255 887	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/270072141/	Используется в качестве аналога
3	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18	29,50	56 000 000	1 898 305	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot_promnaznacheniya_2233085640	Используется в качестве аналога
4	Московская область, городской округ Мытищи, восточнее пос. Нагорное	65,48	75 000 000	1 145 388	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/278480915/	Используется в качестве аналога
5	Московская область, Балашихинский район, Западная коммунальная зона, ш.Энтузиастов, владение 2а	157,00	298 000 000	1 898 089	https://www.avito.ru/balashikha/zemelnye_uchastki/uchastok_157_ga_promnaznacheniya_2526352569	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению
6	Московская область, Мытищи, ул. Селезнёва	61,00	160 000 000	2 622 951	https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot_promnaznacheniya_2403701393	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по стоимости
7	Московская область, г.о. Мытищи, д. Бородино, Осташковское ш., 44	12,00	16 500 000	1 375 000	https://www.avito.ru/mytishchi/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_promnaznacheniya_2291892449	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
8	Московская область, Королёв, микрорайон Новые Подлипки	435,00	730 000 000	1 678 161	https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_435_ga_promnaznacheniya_2459014850	более сопоставимый по площади Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по площади
9	Московская область, г. Химки, мкрн. Сходня, Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД	220,00	99 000 000	450 000	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/32105.html	Значительно отличается по местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
10	Продажа земли пром назначения, Ярославское шоссе, Мытищи, 4	589,00	200 000 000	339 559	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/30706.html	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по площади
11	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А	1 118,50	712 000 000	636 567	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1197_ga_promnaznacheniya_2206610490	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по площади и месторасположению
12	Московская область, Балашиха, ул. Белякова Горьковское шоссе, 9 км	145,00	150 000 000	1 034 483	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_promnaznacheniya_1204407419	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по ВРИ и месторасположению
13	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, юго-западнее п. Вешки	221,64	212 000 000	956 506	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_212ga_promnaznacheniya_2511648309	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по площади и престижности района
14	Московская область, Мытищи городской округ, Кардо-Лента поселок	40,00	24 500 000	612 500	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/268810436/	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по престижности района

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.8. Выводы

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

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

- Запросы от девелоперов при приобретении земельных участков "становятся все более структурированными": нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д.
- Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.
- По состоянию на декабрь 2022 г. согласно данным информационного портала Авито⁴⁰ в Московской области было выставлено на продажу более 45 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков - это участки под ИЖС (56,8%), участки сельхозназначения составляют 40,3% от общего количества участков на продажу.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в уникальных локациях.
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 3-м квартале 2022 г. составила 414 200 руб./сот.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 339 до 2 622 тыс. руб./сот. Разброс цен обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

⁴⁰ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)⁴¹.

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 цен⁴².

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 выгоды⁴³.

⁴¹ IFRS 1, п. 3.

⁴² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁴³ IAS 38, п. 8.

Основные средства⁴⁴ 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 услуги⁴⁵.

Балансовая стоимость⁴⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁷ — 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 актива⁴⁸.

Инвестиционное имущество⁴⁹ — 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 целях⁵⁰.

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

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами⁵¹.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости⁵².

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 принуждения⁵³.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон⁵⁴.

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.⁵⁵

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.⁵⁶

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

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;

⁵¹ IAS 1, п. 7.

⁵² П. 10.1 МСО 2020

⁵³ П. 30.1 МСО 2020

⁵⁴ П. 50.1 МСО 2020

⁵⁵ П. 50.2 МСО 2020

⁵⁶ П. 50.3 МСО 2020

- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁵⁷.

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 актив⁵⁸.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁵⁹.

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:⁶⁰

- 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;

⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁵⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁶⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

- 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 финансовой⁶¹:

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

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

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

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

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 активами⁶².

⁶¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

⁶² IAS 16 "Основные средства", п. 57.

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 актива⁶³.

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁶⁴.

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)⁶⁵.

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

⁶³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁶⁴ Фонд МСФО.

⁶⁵ IFRS 13, п. 2.

образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁶⁶.

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 таковых⁶⁷.

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 условиях⁶⁸.

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 обязательства⁶⁹.

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 образом⁷⁰.

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 обязательства⁷¹.

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

- используя котировку 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, котировка 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);

⁶⁶ IFRS 13, п. 3.

⁶⁷ IFRS 13, п. 11.

⁶⁸ IFRS 13, п. 15.

⁶⁹ IFRS 13, п. 16.

⁷⁰ IFRS 13, п. 27.

⁷¹ IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁷²

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 дохода⁷³.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁷⁴.

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:⁷⁵

- 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;

⁷² IFRS 13, п. 38.

⁷³ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁷⁴ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

- 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 аудита⁷⁶.

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 России⁷⁷.

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁷⁸.

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 оценки⁷⁹.

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 замещения⁸⁰.

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

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

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 создан⁸¹.

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 целей⁸².

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸³:

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁸⁴.

6.3.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁸⁵.

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).

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

⁸⁵ "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).

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 метод⁸⁶ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁸⁷.

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 учитывать⁸⁸:

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 методы⁸⁹:

- 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.

⁸⁶ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁸⁹ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 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 выгод⁹⁰.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁹¹:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

- 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)⁹².

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹³:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

⁹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁹³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки производился затратным, сравнительным и доходным подходами. Расчет справедливой стоимости объектов оценки №4-5 производился в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнительного анализа продаж). Расчет справедливой стоимости объекта оценки №1 производился сравнительным (метод прямого сравнительного анализа продаж) и доходным (метод дисконтирования денежных потоков) подходами с последующим согласованием результатов. Расчет справедливой стоимости объектов оценки №2-3 производился затратным подходом (метод сравнительной единицы).

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 объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании трех подходов к расчету стоимости объектов оценки — затратного, сравнительного и доходного. Далее представлено обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

Сравнительный подход применяется для объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁹⁴, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁹⁵, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход использовался только при расчете справедливой стоимости объектов оценки №2-3. Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами недвижимости специального назначения, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход (объекты оценки №2-3)	
Метод единицы	<p>сравнительной</p> <p>Применение метода для ТП связано с тем, что в настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест".</p> <p>В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества.</p> <p>Преимущество метода заключается в следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> • достоверность информации, т. к. застройщики в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ несут ответственность за сведения, указанные в проектных декларациях; • возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий; • данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они являются, в силу своей уникальности, обусловленной специализированным характером и конструкцией, их конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами

⁹⁴ ФСО II, п. 5.

⁹⁵ ФСО III, п. 12.

Метод		Обоснование применения метода
Сравнительный подход		
Метод сравнительного продаж	прямого анализа	Применение метода для ТРЦ "Перловский" 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 денежных потоков	дисконтирования	В результате анализа договоров аренды на торговые площади ТРЦ "Перловский" Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику торговой недвижимости, предназначенной для определенного использования, а также рекомендации стандартов СМАО, применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁹⁶. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельных участков (объекты оценки №4-5)

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
1	Метод сравнения продаж	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁹⁶ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода определялась стоимость:

- объекта специального назначения: ТП-282 (объект оценки №2);
- объекта специального назначения: ТП-283 (объект оценки №3).

7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений

В результате анализа Исполнитель обосновал в Разделе 6.7 Отчета использование в рамках затратного подхода для оценки зданий и сооружений – метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту — МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®).

Стоимость замещения улучшений (зданий и сооружений) определяется как стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) улучшения с учетом совокупного износа на дату оценки.

Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода производится по следующей формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ,$$

где:

C_{зп} — стоимость зданий/сооружений, определенная в рамках затратного подхода (без учета стоимости земельного участка);

33 (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя;

НИ — накопленный износ.

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7. Отчета использование в рамках расчета воспроизводства или замещения улучшений земельного участка метода сравнительной единицы.

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$33 = C_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times П_{пр\%} \times V(S),$$

где:

33 — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₃ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₄ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

K₅ — корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

П_{пр%} — прибыль предпринимателя, %;

V(S) — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

При расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Анализ данных на полноту и качество.

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами оцениваемых объектов (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника "КО-ИНВЕСТ".

Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику.

Подбор аналогов в соответствующем справочнике "КО-ИНВЕСТ" (используемый справочник отражается в расчетной таблице, в строке "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 расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетной таблице, в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников "КО-ИНВЕСТ"), в строках "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

Этап 3. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения.

К справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемых объектов к объектам-аналогам 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.

Этап 4. Определение величины накопленного износа.

Этап 5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта.

7.1.1. Определение затрат на замещение зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)

В соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении 2, Исполнитель применяет к справочной стоимости удельного показателя нижеследующие корректировки.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₁)

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"⁹⁷, данный коэффициент составляет величину 1,0.

⁹⁷ Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ Опцион", 2021, стр. 1240

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K₂)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

Таблица 7.1. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме ($V_o/V_{спр}$)	Коэффициент (K ₂)
<0,1	1,22
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,20
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1,00
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,87

Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ Опцион", 2021, стр. 37

Таблица 7.2. Корректирующие коэффициенты на отличия в площади оцениваемого объекта и аналога

На разницу в площади ($S_o/S_{спр}$)	Коэффициент (K ₂)
<0,25	1,20
0,49-0,25	1,20
0,85-0,50	1,10
0,86-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2021 г., для условий строительства в Российской Федерации. Серия "Справочник оценщика". Издание девятое. — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ Опцион", 2021, стр. 37

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₃)

Данный коэффициент отражает изменение стоимости строительства объекта с даты выпуска справочника, до даты, ближайшей к дате оценки, по которой известны темпы изменения индексов цен на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование. Коэффициент изменения цен в строительстве был определен Исполнителем на основании данных, представленных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", Вып. 119, апрель 2022 г.

Индексы изменения цен с даты выпуска справочника, до 12.12.2022 г. в разрезе по конструктивным системам, представлены в таблице ниже.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_3^{98} = I_{01.01.2020-01.04.2022} \times I_{01.04.2022/I_{12.12.2022}}$$

где:

I_{01.01.2020-01.04.2022} — значение индекса цен на строительные-монтажные работы на 01.04.2022 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2020 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. №119, апрель 2022, стр. 77, табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.");

I_{12.12.2022/I_{01.04.2022}} — значение индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки (12.12.2022 г.) по сравнению с датой справочника (01.04.2022 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ,

⁹⁸ Расчет корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® 2020 г. (K₃)

Вып. 119, апрель 2022 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021 г., стр. 63).

$$K_3^{99} = I_{01.01.2021-01.04.2022} \times I_{01.04.2022}/I_{12.12.2022}$$

где:

I_{01.01.2021-01.04.2022} — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.04.2022 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2021 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. №119, апрель 2022, стр. 94, табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.");

I_{12.12.2022/I_{01.04.2022}} — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (12.12.2022 г.) по сравнению с датой справочника (01.04.2022 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г., Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021 г., стр. 63).

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, а также расчет корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника представлены в таблице далее (Таблица 7.3).

Таблица 7.3. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Московской области

Класс конструктивной системы (КС)	Для Московской области на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	Для Московской области на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на апрель 2022 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на дату оценки декабрь 2022 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2020 г. по 12.12.2022 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2021 г. по 12.12.2022 г.
КС-1	1,221	1,316			1,368	1,474
КС-2	1,183	1,371			1,325	1,536
КС-3	1,261	1,469			1,413	1,646
КС-4	1,203	1,408			1,348	1,577
КС-5	1,209	1,371			1,355	1,536
КС-6	1,211	1,380			1,357	1,546
КС-7	1,226	1,331			1,374	1,491
КС-8	1,205	1,403	1,0703	1,1991	1,350	1,572
КС-8а	1,184	1,405			1,326	1,574
КС-9	1,230	1,327			1,378	1,487
КС-10	1,210	1,432			1,356	1,604
КС-11	1,241	1,294			1,390	1,450
КС-12	1,214	1,407			1,360	1,576
КС-13	1,226	1,331			1,374	1,491
КС-14	1,186	1,402			1,329	1,571

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77; Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94; Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021 г., стр. 63.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K₄)

Является корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных системах. Рассчитывается с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®.

⁹⁹ Расчет корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® 2021 г.

Таблица 7.4. Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K₄)

№п/п	Наименование	Источник	КС	Значение из справочника, руб./ куб. м	Корректировка
1	Склад материальный	Справочник КО-Инвест "Складские здания", табл. ruC3.11.000.0020, стр. 99	КС-1	1 987	—
2	Склад материальный	Справочник КО-Инвест "Складские здания", табл. ruC3.08.000.0044, стр. 85	КС-3	2 383	1,199

Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. "Складские здания и сооружения". Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 85, стр. 99, расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах составил 1,199.

Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K₅)

Различие в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, особых строительных работ, элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога отсутствует. Таким образом, данный коэффициент составляет величину 1,0.

Прибыль предпринимателя (П_{пр%}) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

На основании анализа определений "прибыли предпринимателя", опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующим выводам. Прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке. Девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для сегментов коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и т. п. При строительстве объектов инвесторы, как правило, ориентируются на доходность 10-40% годовых. Девелоперская деятельность в отношении объектов специального и технического назначения в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих объекты специального назначения для последующей продажи или сдачи в аренду). Таким образом, исходя из некоммерческого назначения оцениваемого недвижимого имущества, величина прибыли предпринимателя принимается равной 0.

Порядок определения затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнительной единицы по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) приведен ниже.

Таблица 7.5. Расчет затрат на замещение инвентарного объекта — "Здание трансформаторной подстанции ТП-282", ID 1.1 методом сравнительной единицы по справочнику КО-ИНВЕСТ®

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
1	Инвентарный номер	—	
2	Наименование	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	Данные Заказчика
3	Строительный объем, куб. м	55,00	

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
4	Класс конструктивных систем объекта	КС-3	Данные Заказчика
5	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	9 667,50	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruПЗ.19.000.0072
6	Строительный объем аналога, куб. м	100,00	
7	Единица измерения (1 куб. м / 1 кв. м / 1 ед.)	1 куб. м	
8	Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
9	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K ₁)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K ₂)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K ₃)	1,646	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №119
12	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K ₄)	1,199	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Складские здания и сооружения" на 01.01.2016 г.
13	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K ₅)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
14	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	22 134,75	=9 667,5 x 1,000 x 1,160 x 1,646 x 1,199 x 1,000
15	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	1 217 411	= x 55,00

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.6. Расчет затрат на замещение инвентарного объекта — "Здание трансформаторной подстанции ТП-283", ID 2.1 методом сравнительной единицы по справочнику КО-ИНВЕСТ®

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
1	Инвентарный номер	—	
2	Наименование	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	Данные Заказчика
3	Строительный объем, куб. м	65,00	
4	Класс конструктивных систем объекта	КС-3	Данные Заказчика
5	Стоимость скорректированной единицы измерения на дату справочника (источника) без НДС для Московской области, руб.	9 667,50	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruПЗ.19.000.0072
6	Строительный объем аналога, куб. м	100,00	
7	Единица измерения (1 куб. м / 1 кв. м / 1 ед.)	1 куб. м	
8	Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
9	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K ₁)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K ₂)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K ₃)	1,646	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №119
12	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K ₄)	1,199	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Складские здания и сооружения" на 01.01.2016 г.
13	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K ₅)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
14	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	22 134,75	=9 667,5 x 1,000 x 1,160 x 1,646 x 1,199 x 1,000
15	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	1 438 759	= 22 134,75 x 65,00

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Примечание: для сложносоставных позиций, в состав которых входит недвижимое и движимое имущество, Исполнитель реализовал попозиционный расчет каждой составляющей единицы в составе сложносоставной позиции. Расчет подобных сложносоставных объектов аналогичен методологии описанной в п. 7.1. Отчета. Перечень и характеристики сложносоставных объектов представлен ниже в таблице (Таблица 7.7).

Таблица 7.7. Перечень и характеристики сложносоставных объектов

№ п/п	Наименование основного средства	Количество, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/постройки	Группа ОС	Подгруппа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение
1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282 в составе:	—			Здания	Здания	—	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	—	01.01.2006	2006	Здания	Здания	—	—
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	—	01.01.2005	2005	Сооружения	Сети электрические	Кабель АСБл-10-3х185. Протяженность кабеля 44 м. Напряжение 10 000 В	—
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	—	01.01.2005	2005	Сооружения	Сети электрические	Кабель АСБл-10-3х185. Протяженность кабеля 955 м. Напряжение 10 000 В	—
1.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Трансформаторы	ТМГ-1000/10-У1	—
1.5	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Трансформаторы	ТМГ-1000/10-У1	—
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDI)	—
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А (ввод.) 1800А (секц.)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ЩРНВ на 14 присоединений	—
1.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	I.SE.RE 1800А (вводной)	—
1.9	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	I.SE.RE 1200А (секц.)	—
1.10	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ЯСН	—
1.11	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ВА57-31, 100 А	—
1.12	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ШП-1	—
1.13	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ЩУ-1	—
2	Здание трансформаторной подстанции ТП-283 в составе:	—			Здания	Здания	—	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	—	01.01.2006	2006	Здания	Здания	—	—
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	—	01.01.2005	2005	Сооружения	Сети электрические	Кабель АСБл-10-3х185. Протяженность кабеля 954 м. Напряжение 10 000 В	—
2.3	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Трансформаторы	ТМГ-1000/10-У1	—
2.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Трансформаторы	ТМГ-1000/10-У1	—

№ п/п	Наименование основного средства	Количество, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/постройки	Группа ОС	Подгруппа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDT)	—
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ЩРНВ на 14 присоединений	—
2.7	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	I.SE.RE 1800A (вводной)	—
2.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	I.SE.RE 1200A (секц.)	—
2.9	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ЯСН	—
2.10	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	BA57-31, 100A	—
2.11	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ШП-1	—
2.12	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ЩУ-1	—
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ВРШ-НО-М8	—
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	ЯТП-0,25	—

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, анализ АО "НЭО Центр"

7.1.2. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий и сооружений

1.1.1.1. Применение метода срока жизни для определения физического износа зданий и сооружений

Данный метод применялся для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан в разделе 3.6 Отчета.

В расчетах максимальные показатели физического износа для объектов, хронологический возраст которых превышает срок полезной службы, но при этом объекты находятся в эксплуатации, составляет значение **74%**. Методика определения данного значения представлена в Приложении 2 к Отчету.

1.1.1.2. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

Исполнитель проанализировал и не обнаружил признаков функционального износа у оцениваемых зданий и сооружений.

1.1.1.3. Определение экономического устаревания зданий и сооружений

В настоящее время мощности предприятия загружены максимально возможно, в связи с чем, Исполнитель не считает необходимым учитывать экономическое устаревание основных средств объекта оценки по признаку загруженности.

1.1.1.4. Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

Определение величины накопленного износа производилось в соответствии с методологией, описанной в приложении 2 к Отчету по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}).$$

Определение величины накопленного износа представлено в приложении 2 Отчета "Определение величины накопленного износа" имущества в составе объекта оценки.

7.1.3. Результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Расчет стоимости части недвижимого имущества и результат в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже (Таблица 7.8).

Таблица 7.8. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода

ID	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию (Дата начала вложений)	Дата выпуска (постройки)	Дата для индексации	Классы ОС, выделенные Исполнителем	Подклассы ОС, выделенные Исполнителем	Тип здания (производственное, торговое, бытовое, административное, офисное, складское, жилое, иное)	Литер по БТИ	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, куб. м	Общая площадь по техническому паспорту БТИ, кв. м	Общая площадь по свидетельству о регистрации права собственности, кв. м
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	01.01.2006	2006	01.01.2006	Здания	Здания	Производственное	2Б	23,2	55,0	20,4	20,4
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	01.01.2005	2005	01.01.2005	Сооружения	Сети электрические	—	—	—	—	—	—
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	01.01.2005	2005	01.01.2005	Сооружения	Сети электрические	—	—	—	—	—	—
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	01.01.2006	2006	01.01.2006	Здания	Здания	Производственное	3Б	27,5	65,0	24,0	24,0
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	01.01.2005	2005	01.01.2005	Сооружения	Сети электрические	—	—	—	—	—	—

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.8. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (продолжение)

ID	Наименование	Этажность здания	Протяженность, м (п. м. км)	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Дата источника	Сравнительная единица (кв. м, м, шт., км, куб. м)	Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	1	—	КС-3	ЗП	МСЕ-1	"Промышленные здания" (2021)	ruПЗ.19.000.0072	КС-1	ПЗ2021	куб. м	100,0
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП 282 – ТП-283	—	44	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИЗ.10.003.0645	КС-14	СГИ2020	м	-
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	—	955	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИЗ.10.003.0645	КС-14	СГИ2020	м	-
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	1	—	КС-3	ЗП	МСЕ-1	"Промышленные здания" (2021)	ruПЗ.19.000.0072	КС-1	ПЗ2021	куб. м	100,0
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	—	954	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИЗ.10.003.0645	КС-14	СГИ2020	м	-

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.8. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (продолжение)

ID	Наименование	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	9 667,50	0,55	55	1,000	1,160	1,646	1,199	1,000	22 134,75
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	5 850,02	1,00	44	1,000	1,000	1,374	1,000	1,000	8 035,31
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	5 850,02	1,00	955	1,000	1,000	1,374	1,000	1,000	8 035,31
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	9 667,50	0,65	65	1,000	1,160	1,646	1,199	1,000	22 134,75
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	5 850,02	1,00	954	1,000	1,000	1,374	1,000	1,000	8 035,31

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.8. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода (окончание)

ID	Наименование	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная/справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	1 217 411	16	58	28%	0%	0%	28%	881 600
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	353 554	17	21	74%	0%	0%	74%	91 900
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	7 673 718	17	21	74%	0%	0%	74%	1 995 200
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	1 438 759	16	58	28%	0%	0%	28%	1 041 900
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	7 665 683	17	21	74%	0%	0%	74%	1 993 100
Итого:		18 349 125							6 003 700

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

7.2. Определение справедливой стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

В соответствии с алгоритмами, описанными в методологии в Приложении 2 к Отчету, Исполнитель реализовал затратный подход.

7.2.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества

В результате проведенного анализа Исполнитель определил следующий метод, используемый в рамках затратного подхода для определения затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества — метод сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка (в расчетных таблицах — МСИАО).

7.2.2. Определение затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка (МСИАО)

В соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении 2 к Отчету, Исполнитель реализовал расчет затрат на замещение (воспроизводство).

В качестве затрат на замещение (воспроизводство) оцениваемого объекта на дату оценки в рамках данного метода принимается стоимость приобретения идентичного или аналогичного объекта на первичном рынке.

Далее Исполнитель применил нижеследующие корректировки.

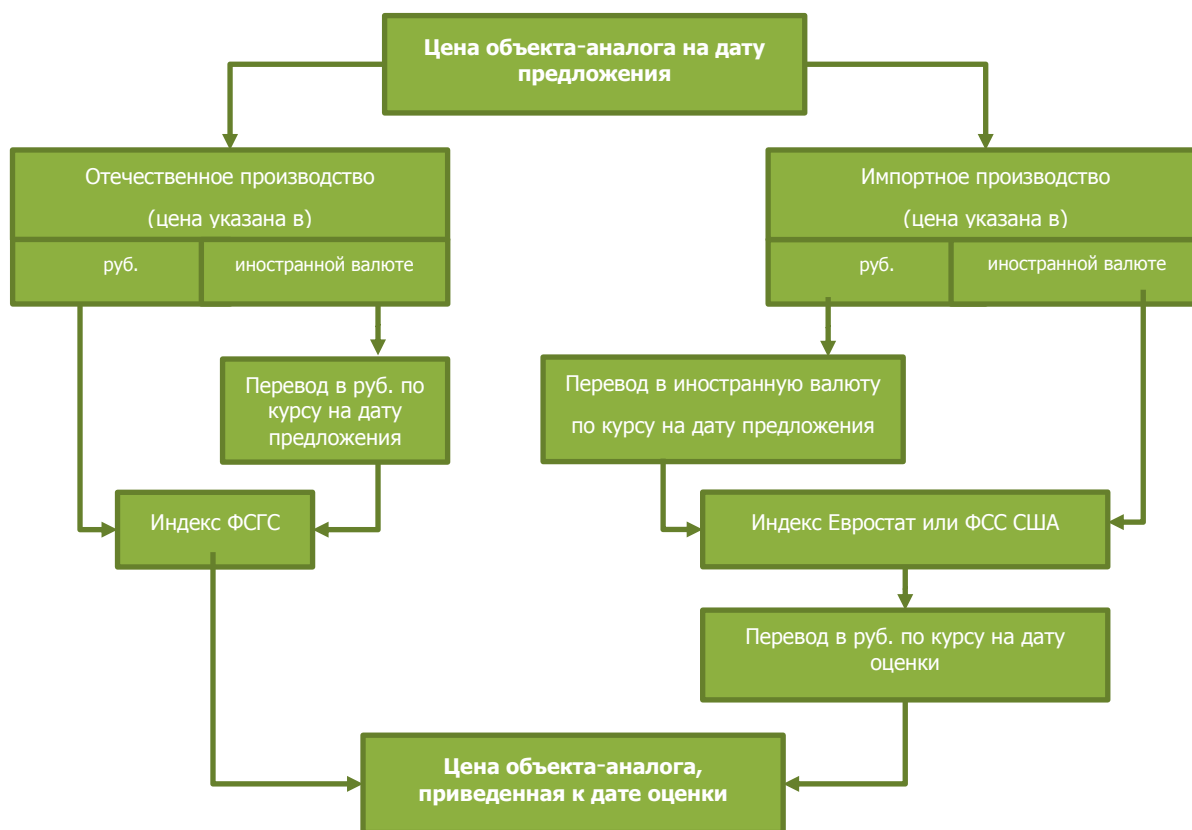
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки и паритет валют

Корректирующий индекс рассчитывался с использованием ценовых индексов по отдельным товарным группам, полученных на основании данных:

- индекса цен производителей промышленной продукции Федеральной службы государственной статистики РФ (ФСГС);
- индекса цен производителей промышленной продукции Европейских стран — Евростат (англ. Eurostat) по годам (www.epp.eurostat.ec.europa.eu).

Для расчета использовался курс валют по данным Банка России (http://www.cbr.ru/currency_base/).
Схема определения корректировки представлена ниже.

Рисунок 7.1 Схема определения источника корректировки на период между датами сделок (предложений) и порядок внесения поправок к нему



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Производитель оцениваемого оборудования не предоставляет скидки при покупке единичных объектов. В связи с этим, величина скидки (торга) в рамках данного Отчета принята равной 0%.

Корректировка на таможенные платежи

В рамках настоящего Отчета все объекты сравнения предлагались к продаже на территории РФ. Корректировка на таможенные платежи не применялась.

Корректировка на сопутствующие затраты

Сопутствующие затраты в рамках Отчета рассчитывались с использованием данных о величине сопутствующих затрат, представленных в коммерческих предложениях, открытых рыночных источниках, а также данных межрегионального аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ®, и включают в себя: транспортные расходы, расходы на устройство фундаментов под оборудование, расходы на монтажные, шефмонтажные и пусконаладочные работы. Величины сопутствующих затрат для каждой группы движимого имущества представлены в таблице ниже (Таблица 7.9).

Если Исполнитель использовал не один аналог, то на данном этапе проводилась процедура согласования скорректированных стоимостей объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта-оценки. Если использовался один объект-аналог, то процедура согласования не проводилась, стоимость оцениваемого объекта принималась равной скорректированной стоимости объекта-аналога.

Пример определения затрат на замещение (воспроизводство) в рамках метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка представлен ниже (Таблица 7.10 и Таблица 7.11).

Таблица 7.9. Величины сопутствующих затрат для каждой группы движимого имущества

№ под класса	Наименование вида	Наименование подкласса	Дополнительное деление	Транспортные расходы, %	Устройство фундаментов под оборудование, %	Монтажные работы и затраты, %	Шефмонтаж, %	Пусконаладочные работы, %	Сопутствующие затраты, %	Источник	Затраты на демонтаж, руб. (40 % от монтажных работ)
76	Машины и оборудование	Трансформаторы	Все виды трансформаторов кроме сварочных	1,6%	0,0%	0,0%	47,0%	7,0%	55,6%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" №90, 2015, КО-ИНВЕСТ, стр.151	0,0%
83	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	Выключатели, контакторы, рубильники, щиты, реле управления и защиты, пускатели, коммутаторы	1,6%	0,0%	0,0%	47,0%	7,0%	55,6%	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" №88, 2014, КО-ИНВЕСТ, стр.152	0,0%

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 7.10. Определение затрат на замещение (воспроизводство) на примере расчета "Трансформатор силовой", ID 1.4, в рамках метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка

Наименование показателя	Значение	Источник
Наименование объекта	Трансформатор силовой	
Марка/модель	ТМГ-1000/10-У1	Данные, предоставленные Заказчиком
Инвентарный номер	—	
Подклассы ОС	Трансформаторы	Анализ Исполнителя
Марка/модель аналога	ТМГ-1000/10-У1	https://electropoisk.ru/silovoy-transformator-tmg-1000-10-6-0-4/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fproducts%2Fsearch%3Ftext%3D%25D0%25A1%25D0%2598%25D0%259B%25D0%259E%25D0%2592%25D0%259E%25D0%2599%25D0%25A2%25D0%25A0%25D0%2590%25D0%259D%25D0%25A1%25D0%25A4%25D0%259E%25D0%25A0%25D0%259C%25D0%2590%25D0%25A2%25D0%259E%25D0%25A0%2520%25D0%25A2%25D0%259C%25D0%2593-1000%252F10-%25D0%25A3%2528%25D0%25A5%25D0%259B%25291
Цена предложения нового аналога (с НДС)	791 280	
Цена предложения нового аналога (без НДС)	659 400	
Валюта предложения	RUR	
Дата предложения	12.12.2022	
База для начисления индекса	ФСГС	Анализ Исполнителя
Курс валюты на дату оценки по отношению к рублю	1,000	Данные Банка России (http://www.cbr.ru/currency_base/)
Группа для начисления индекса	Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов	Анализ Исполнителя
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	1,000	Индекс цен производителей промышленной продукции по данным Федеральной службы государственной статистики РФ для группы оборудования – "Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов" = $\frac{\text{Ид. о.}}{\text{Ид. п.}}$, где: Ид. о – приведенный индекс на дату оценки; Ид. п. – приведенный индекс на дату предложения
Корректировка на торг, %	0,0%	Производитель оцениваемого оборудования не предоставляет скидки при покупке единичных объектов. В связи с этим, величина скидки (торга) в рамках данного Отчета принята равной 0%
Корректировка на сопутствующие затраты, %	55,6%	См. описание, приведенное в разделе "Описание процесса оценки движимого имущества, проводимой в рамках затратного подхода", "Внесение корректировок к ценам предложений". Величина принятых сопутствующих затрат приводится в таблице выше (Таблица 7.9)
Затраты на замещение (воспроизводство), без НДС, руб.	1 026 026	= 659 400 x 1,000 x (1 + 0,0%) x 1,00 x (1 + 55,6%)

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.11. Определение затрат на замещение (воспроизводство) на примере расчета "Выключатель нагрузки", ID 2.3, в рамках метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка

Наименование показателя	Значение	Источник
Наименование объекта	Выключатель нагрузки	
Марка/модель	I.SE.RE 1800A (вводной)	Данные, предоставленные Заказчиком
Инвентарный номер	—	
Количество	2	
Подклассы ОС	Электротехническое оборудование	Анализ Исполнителя
Марка/модель аналога	ISERE-1800	

Наименование показателя	Значение	Источник
Цена предложения нового аналога (с НДС)	240 000 ¹⁰⁰	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichiispb/
Цена предложения нового аналога (без НДС)	200 000	
Валюта предложения	RUR	Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30
Дата предложения	12.12.2022	
База для начисления индекса	Евростат	Анализ Исполнителя
Группа для начисления индекса	Производство электрооборудования	Анализ Исполнителя
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	1,000	Индекс цен производителей промышленной продукции по данным Федеральной службы государственной статистики РФ для группы оборудования – "Производство электрооборудования" = $\text{Ид. о.} / \text{Ид. п.}$, где: Ид. о – приведенный индекс на дату оценки; Ид. п. – приведенный индекс на дату предложения
Корректировка на торг, %	0%	Производитель оцениваемого оборудования не предоставляет скидки при покупке единичных объектов. В связи с этим, величина скидки (торга) в рамках данного Отчета принята равной 0%.
Корректировка на сопутствующие затраты, %	55,6%	См. описание, приведенное в разделе "Описание процесса оценки движимого имущества, проводимой в рамках затратного подхода", "Внесение корректировок к ценам предложений". Величина принятых сопутствующих затрат приводится в таблице выше (Таблица 7.9)
Затраты на замещение (воспроизводство), без НДС, руб.	311 200	= 200 000 x 1,000 x (1 + 0,0%) x 1,00 x (1 + 55,6%)

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка представлено в Приложении 2 к Отчету.

7.2.3. Применяемые методы определения величины наколенного износа (СИ) движимого имущества

1.1.1.5. Применение метода срока жизни для определения физического износа движимого имущества

Данный метод применялся для оборудования, которое на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан в методике, представленной в Приложении 2 к Отчету, показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, представлены в приложении 2 к Отчету.

В расчетах в рамках данного отчета максимальные показатели физического износа для объектов, хронологический возраст которых превышает срок полезной службы, но при этом объекты находятся в эксплуатации, составляет значение в **84%**. Методика определения данного значения представлена в методологии Приложения 2 к Отчету.

¹⁰⁰ Цена указана за количество 2 шт. (240 000=120 000*2)

1.1.1.6. Определение функционального устаревания движимого имущества

Проведенный анализ позволил сделать вывод, что в настоящее время движимое имущество, представленное к оценке, является конкурентоспособным в России. Исполнитель сделал вывод, что функциональный износ оцениваемого имущества отсутствует и в рамках настоящего Отчета не учитывается.

1.1.1.7. Определение экономического устаревания движимого имущества

Экономическое устаревание (или внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Исполнитель сделал вывод, что экономический износ оцениваемого имущества отсутствует и в рамках настоящего Отчета не учитывается.

1.1.1.8. Результат определения величины накопленного износа движимого имущества

Определение величины накопленного износа производилось в соответствии с методологией, описанной в Приложении 2 по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - И_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

$И_{\text{физ.}}$ — физический износ;

$И_{\text{функ.устар.}}$ — функциональное устаревание;

$И_{\text{экон.устар.}}$ — экономическое (внешнее) устаревание.

7.2.4. Результаты определения справедливой стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

Расчет стоимости движимого имущества и результат в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже (Таблица 7.12).

7.3. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества и движимого имущества в рамках затратного подхода

Результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества и движимого имущества в рамках затратного подхода приведены в таблице ниже (Таблица 7.13).

Таблица 7.12. Расчет стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

ID	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Дата выпуска	Количество, шт	Классы ОС	Подклассы ОС	№ подкласса	Подход	Метод	База для начисления индекса	Группа для начисления индекса
1.4	Трансформатор силовой	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Трансформаторы	76	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов
1.5	Трансформатор силовой	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Трансформаторы	76	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Inом=630А(I), 200 А(D)	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	Евростат	Производство электрооборудования
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
1.8	Выключатель нагрузки	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	Евростат	Производство электрооборудования
1.9	Выключатель нагрузки	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	Евростат	Производство электрооборудования
1.10	Ящик собственных нужд	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
1.11	Автоматический выключатель	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
1.12	Шкаф питания ЯСН	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
1.13	Щит учета	01.01.2005	2005	3	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.3	Трансформатор силовой	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Трансформаторы	76	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов
2.4	Трансформатор силовой	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Трансформаторы	76	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Inом=630А(I), 200 А(D)	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	Евростат	Производство электрооборудования
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.7	Выключатель нагрузки	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	Евростат	Производство электрооборудования
2.8	Выключатель нагрузки	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	Евростат	Производство электрооборудования
2.9	Ящик собственных нужд	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.10	Автоматический выключатель	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры

ID	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Дата выпуска	Количество, шт	Классы ОС	Подклассы ОС	№ подкласса	Подход	Метод	База для начисления индекса	Группа для начисления индекса
2.11	Шкаф питания ЯСН	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.12	Щит учета	01.01.2005	2005	3	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.12. Расчет стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода (продолжение)

ID	Наименование объекта	Технические характеристики	Марка/ модель аналога	Источник информации	Цена предложения нового аналога (с НДС)	Цена предложения нового аналога (без НДС)	Дата предложения к продаже аналога	Дата для индексации
1.4	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://electropoisk.ru/silovoy-transformator-tmg-1000-10-6-0-4/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fproducts%2Fsearch%3Ftext%3D%25D0%25A1%25D0%2598%25D0%25B%25D0%259E%25D0%2592%25D0%259E%25D0%2599%2520%25D0%25A2%25D0%25A0%25D0%2590%25D0%259D%25D0%25A1%25D0%25A4%25D0%259E%25D0%25A0%25D0%259C%25D0%2590%25D0%25A2%25D0%259E%25D0%25A0%2520%25D0%25A2%25D0%259C%25D0%2593-1000%252F10-%25D0%25A3%2528%25D0%25A5%25D0%259B%25291	791 280	659 400	RUR	12.12.2022
1.5	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://electropoisk.ru/silovoy-transformator-tmg-1000-10-6-0-4/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fproducts%2Fsearch%3Ftext%3D%25D0%25A1%25D0%2598%25D0%25B%25D0%259E%25D0%2592%25D0%259E%25D0%2599%2520%25D0%25A2%25D0%25A0%25D0%2590%25D0%259D%25D0%25A1%25D0%25A4%25D0%259E%25D0%25A0%25D0%259C%25D0%2590%25D0%25A2%25D0%259E%25D0%25A0%2520%25D0%25A2%25D0%259C%25D0%2593-1000%252F10-%25D0%25A3%2528%25D0%25A5%25D0%259B%25291	791 280	659 400	RUR	12.12.2022
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Inom=630A(I), 200 A(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IID1)	RM6-NE-IIDI 10кВ 630A VIP30	https://rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0022.html	2 077 946	1 731 622	RUR	12.12.2022
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400A(ввод.) 1800A(секц)	ЩРНВ на 14 присоединений	ЩРНВ	" https://sksenargo.com/shkaf-shrnn-shkaf-raspreditelnyj-nizkogo-napryazheniya.html?utm_source=none&utm_medium=cpc&utm_campaign=32874396&utm_content=premium.2&utm_term=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912				
1.8	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1800A (вводной)	ISERE-1800	отдел продаж тел.: 8-800-350-69-03"	2 600 000	2 166 667	RUR	12.12.2022
1.9	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1200A (секц.)	ISERE-1800	" https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichisppb/				

ID	Наименование объекта	Технические характеристики	Марка/ модель аналога	Источник информации	Цена предложения нового аналога (с НДС)	Цена предложения нового аналога (без НДС)	Дата предложения к продаже аналога	Дата для индексации
1.10	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В УЗ (ВР)	Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30"	240 000	200 000	RUR	12.12.2022
1.11	Автоматический выключатель	BA57-31, 100 А	BA57-31	"https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichispb/,				
1.12	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП СВТ29.04.000	Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30"	240 000	200 000	RUR	12.12.2022
1.13	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ 1/1-0 74 У1 IP54	http://westconta.ru/page12-1.html	49 706	41 422	RUR	12.12.2022
2.3	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://www.etm.ru/cat/nn/8374994	10 316	8 597	RUR	12.12.2022
2.4	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://bast.ru/products/outdoor/skat-shp-12dc-6a-isp5m	36 190	30 158	RUR	12.12.2022
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IID1)	RM6-NE-IIID1 10кВ 630А VIP30	https://avselectro.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/shchitovoe-oborudovanie-i-nku/korpora-shchitov-i-shkafov/81263	8 130	6 775	RUR	12.12.2022
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц.)	ЩРНВ на 14 присоединений	ЩРНВ	https://electropoisk.ru/silovoy-transformator-tmg-1000-10-6-0-4/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fproducts%2Fsearch%3Ftext%3D%25D0%25A1%25D0%2598%25D0%259B%25D0%259E%25D0%2592%25D0%259E%25D0%2599%2520%25D0%25A2%25D0%25A0%25D0%2590%25D0%259D%25D0%25A1%25D0%25A4%25D0%259E%25D0%25A0%25D0%259C%25D0%2590%25D0%25A2%25D0%259E%25D0%25A0%2520%25D0%25A2%25D0%259C%25D0%2593-1000%252F10-%25D0%25A3%2528%25D0%25A5%25D0%259B%25291	791 280	659 400	RUR	12.12.2022
2.7	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1800А (вводной)	ISERE-1800	https://electropoisk.ru/silovoy-transformator-tmg-1000-10-6-0-4/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fproducts%2Fsearch%3Ftext%3D%25D0%25A1%25D0%2598%25D0%259B%25D0%259E%25D0%2592%25D0%259E%25D0%2599%2520%25D0%25A2%25D0%25A0%25D0%2590%25D0%259D%25D0%25A1%25D0%25A4%25D0%259E%25D0%25A0%25D0%259C%25D0%2590%25D0%25A2%25D0%259E%25D0%25A0%2520%25D0%25A2%25D0%259C%25D0%2593-1000%252F10-%25D0%25A3%2528%25D0%25A5%25D0%259B%25291	791 280	659 400	RUR	12.12.2022
2.8	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1200А (секц.)	ISERE-1800	https://rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0022.html	2 077 946	1 731 622	RUR	12.12.2022
2.9	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В УЗ (ВР)	"https://sksenergo.com/shkaf-shrnn-shkaf-raspredelitelnyj-nizkogo-napryazheniya.html?utm_source=none&utm_medium=cpc&utm_campaign=32874396&utm_content=premium.2&utm_term=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912,				
2.10	Автоматический выключатель	BA57-31, 100А	BA57-31	отдел продаж тел.: 8-800-350-69-03"	2 600 000	2 166 667	RUR	12.12.2022
2.11	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП СВТ29.04.000	"https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichispb/,				
2.12	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ 1/1-0 74 У1 IP54	Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30"	240 000	200 000	RUR	12.12.2022
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	ВРШ-НО-М8	ВРШ-НО-М8	"https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichispb/,				
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	ЯТП-0,25	ЯТП-230/36/0.25 IP30 с автоматами УХЛ4	Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30"	240 000	200 000	RUR	12.12.2022

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.12. Расчет стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода (окончание)

ID	Наименование объекта	Курс на дату предложения	Курс на дату оценки	Корректировка на период между датами предложения и оценки (Кф.вр.)	Величина сопутствующих затрат, %	Затраты на замещение (воспроизводство), без НДС, руб.	Дата выпуска для расчета хронологического возраста	Срок полезной службы по данным Исполнителя, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Функциональное устаревание по данным экспертов, %	Экономическое устаревание, %	Итоговый показатель совокупного износа, %	Рыночная/справедливая стоимость без НДС, руб.
1.4	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	1 026 026	2005	21	17	81%	0%	0%	81%	194 900
1.5	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	1 026 026	2005	21	17	81%	0%	0%	81%	194 900
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Ином=630А(І), 200 А(ІІ)	66,270	66,270	1,0000	55,6%	2 694 403	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	431 100
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	1,000	1,000	1,0000	55,6%	3 371 333	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	539 400
1.8	Выключатель нагрузки	66,270	66,270	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	49 800
1.9	Выключатель нагрузки	66,270	66,270	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	49 800
1.10	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	64 452	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	10 300
1.11	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	13 376	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	2 100
1.12	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	46 926	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	7 500
1.13	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 542	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	1 700
2.3	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	1 026 026	2005	21	17	81%	0%	0%	81%	194 900
2.4	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	1 026 026	2005	21	17	81%	0%	0%	81%	194 900
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Ином=630А(І), 200 А(ІІ)	66,270	66,270	1,0000	55,6%	2 694 403	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	431 100
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	1,000	1,000	1,0000	55,6%	3 371 333	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	539 400
2.7	Выключатель нагрузки	66,270	66,270	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	49 800

ID	Наименование объекта	Курс на дату предложения	Курс на дату оценки	Корректировка на период между датами предложения и оценки (Кф.вр.)	Величина сопутствующих затрат, %	Затраты на замещение (воспроизводство), без НДС, руб.	Дата выпуска для расчета хронологического возраста	Срок полезной службы по данным Исполнителя, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Функциональное устаревание по данным экспертов, %	Экономическое устаревание, %	Итоговый показатель совокупного износа, %	Рыночная/справедливая стоимость без НДС, руб.
2.8	Выключатель нагрузки	66,270	66,270	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	49 800
2.9	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	64 452	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	10 300
2.10	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	13 376	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	2 100
2.11	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	46 926	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	7 500
2.12	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 095	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	1 600
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	1,000	1,000	1,0000	55,6%	119 553	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	19 100
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	1,000	1,000	1,0000	55,6%	5 283	2005	10	17	84%	0%	0%	84%	800

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.13. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества и движимого имущества в рамках затратного подхода

ID	Наименование основного средства	Кол-во, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/постройки	Группа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282 в составе:	—			Здания	—	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	4 450 200
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	881 600
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	—	01.01.2005	2005	Сооружения	Кабель АСБл-10-3х185. Протяженность кабеля 44 м. Напряжение 10 000 В	—	91 900
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	—	01.01.2005	2005	Сооружения	Кабель АСБл-10-3х185. Протяженность кабеля 955 м. Напряжение 10 000 В	—	1 995 200
1.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	194 900

ID	Наименование основного средства	Кол-во, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/постройки	Группа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1.5	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	194 900
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции IID1)	—	431 100
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩРНВ на 14 присоединений	—	539 400
1.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1800А (вводной)	—	49 800
1.9	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1200А (секц.)	—	49 800
1.10	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЯСН	—	10 300
1.11	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ВА57-31, 100 А	—	2 100
1.12	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	7 500
1.13	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	1 700
2	Здание трансформаторной подстанции ТП-283 в составе:	—			Здания	—	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	4 536 300
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	1 041 900
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	—	01.01.2005	2005	Сооружения	Кабель АСБл-10-3х185. Протяженность кабеля 954 метра Напряжение 10 000 В	—	1 993 100
2.3	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	194 900
2.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	194 900
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции IID1)	—	431 100
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩРНВ на 14 присоединений	—	539 400
2.7	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1800А (вводной)	—	49 800
2.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1200А (секц.)	—	49 800
2.9	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЯСН	—	10 300
2.10	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ВА57-31, 100А	—	2 100
2.11	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	7 500

ID	Наименование основного средства	Кол-во, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/постройки	Группа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение	Справедливая стоимость без НДС, руб.
2.12	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	1 600
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ВРШ-НО-М8	—	19 100
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЯТП-0,25	—	800
Общий итог:								8 986 500

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО 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 сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 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 оцениваемыми объектами.

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 статистической зависимости ее 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.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области¹⁰¹, к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 8.2-8.3). В качестве объекта недвижимости признаются:

- здания торгово-развлекательных центров;
- земельные участки для строительства объектов коммерческого назначения.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения текущей стоимости объекта оценки Исполнитель воспользовался данными информационных порталов Internet. Были выявлены предложения по продаже торгово-развлекательных центров, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 8.2) и земельные

¹⁰¹ Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

участки, сопоставимые с оцениваемыми участками (Таблица 8.3). Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и объектов оценки, стали местоположение, общая площадь, физическое состояние. Подробный анализ предложений из всей выборки представлен в таблицах в разделе 5 Отчета (Таблица 5.12; Таблица 5.16). Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 сотка общей площади для земельного участка, 1 кв. м общей площади для здания, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости.

Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 8.1).


Таблица 8.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для здания ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)	
1	<ul style="list-style-type: none"> • 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; • состав передаваемых прав на земельный участок; • характеристики местоположения объекта недвижимости: • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • площадь без учета подземного паркинга; • арендопригодная площадь; • расположение помещений по этажам (уровням); • наличие витринных окон; • наличие парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельных участков (объекты оценки №4-5)	
2	<ul style="list-style-type: none"> • наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на земельный участок; • 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 земельного участка; • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) ИРД

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в табл. 8.4–8.5 Отчета.

Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках сравнительного подхода

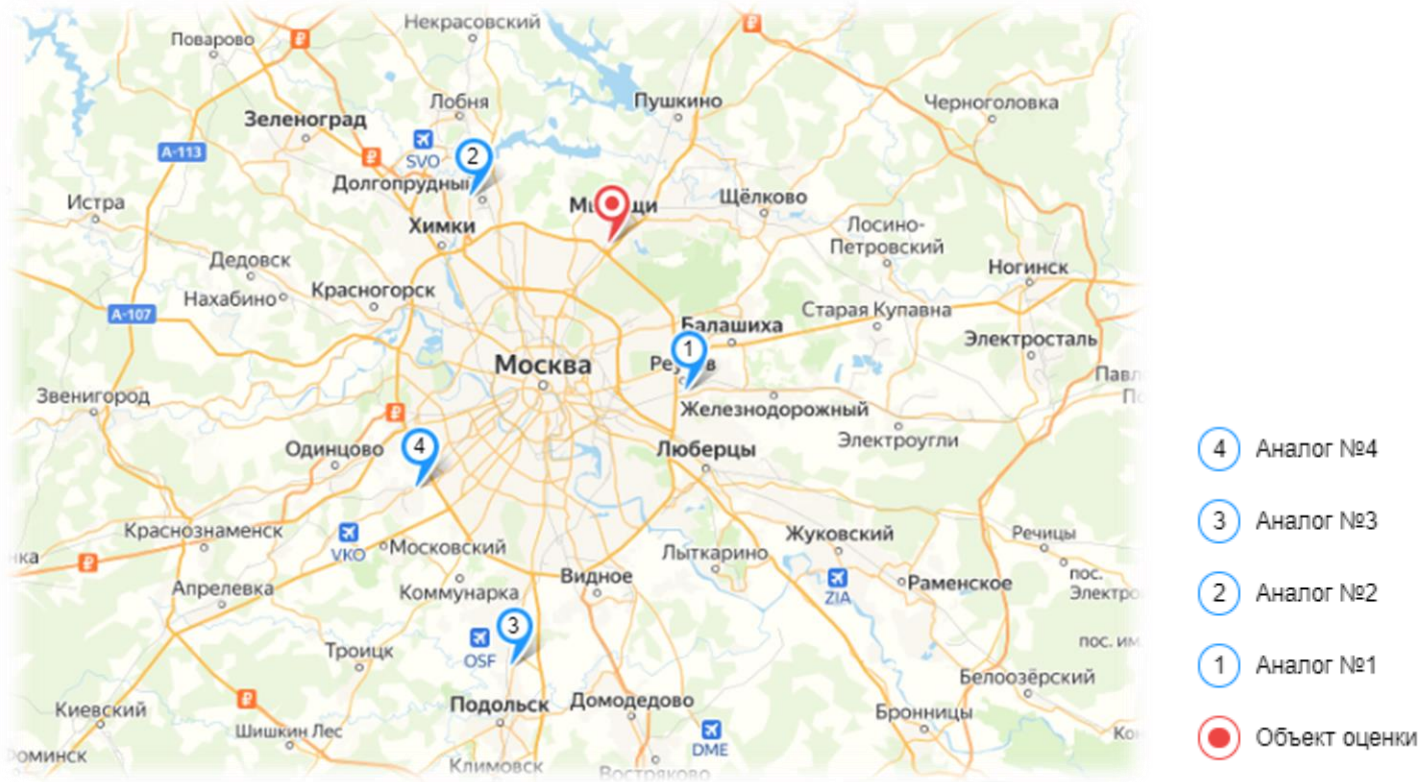
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс	Торговый комплекс	Многофункциональный комплекс
2	Фотографии объекта недвижимости					
3	Краткое описание объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра "Перловский" общей площадью 21 029,7 кв. м, расположенное в 150 м от ж/д ст. Перловская	Многофункциональный комплекс "Экватор" общей площадью 21 825,9 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 10 768 кв. м. Стоимость предложения составляет 1,75 млрд руб. с учетом НДС	Многофункциональный комплекс "Город", общей площадью 31 927 кв.м, расположенный на земельном участке 12 360 кв. м. Стоимость предложения составляет 2,1 млрд руб с учетом НДС	Торговый комплекс "Перекресток" общей площадью 10 771,9 кв. м, расположенный на участке 38 713 кв.м. Стоимость предложения составляет 989,7 млн руб. без учета НДС	Многофункциональный комплекс "Мармелад" общей площадью 11 653 кв. м, расположенный на участке 11 600 кв.м. Стоимость предложения составляет 1,249 млрд. руб. с учетом НДС
4	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
5	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
6	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
9	Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
10	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	Москва, НАО, поселение Рязановское, Симферопольское ш., 20Ас1	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
		Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Юг, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД
11	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
12	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
13	Тип торгового центра	Районный	Районный	Районный	Районный	Районный
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м, в т. ч.:	21 029,70	21 825,90	31 927,00	10 771,90	11 653,00
14.1	Площадь без учета подземного паркинга, кв. м	21 029,70	21 825,90	26 000,00	10 771,90	11 653,00
14.2	подвал (без учета дебаркадера), кв. м	5 522,50	1 567,60	0,00	0,00	0,00
14.3	доля подвальных помещений, %	26,26%	7,18%	0,00%	0,00%	0,00%
14.4	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.5	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14.6	1 этаж, кв. м	5 397,40	4 051,66	8 666,67	10 227,20	5 826,50
14.7	доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	18,56%	33,33%	94,94%	50,00%
14.8	2 этаж, кв. м	5 435,20	4 051,66	8 666,67	544,70	5 826,50
14.9	доля помещений 2 этажа, %	25,85%	18,56%	33,33%	5,06%	50,00%
14.10	3 этаж и выше, кв. м	4 674,60	12 154,98	8 666,67	0,00	0,00
14.11	доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	55,69%	33,33%	0,00%	0,00%
15	Арендпригодная площадь, кв. м	14 797,69	19 206,79	15 500,00	9 479,27	9 063,00
16	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
17	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Подземный паркинг	Организованная парковка	Организованная парковка
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
21	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
22	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	1 750 000 000	2 100 000 000	1 187 640 000	1 249 999 947
23	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	80 180	80 769	110 254	107 269
24	Цена предложения (без учета НДС), руб./кв. м	-	66 817	67 308	91 878	89 390
25	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Домклик", https://reutov.domclick.ru/card/sale_retail__1441069779 , 8-909 967-40-46	Информационный портал Циан, https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/279776699/ , 8-966 047-12-30	Информационный портал Авито, https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_tor_govogo_tsentra_ot_sobstvennika_2576570065 , 8-910 416-04-76	Информационный портал Циан, https://www.cian.ru/sale/commercial/268247049/ , 8-909 693-80-25





Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) на карте Московской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

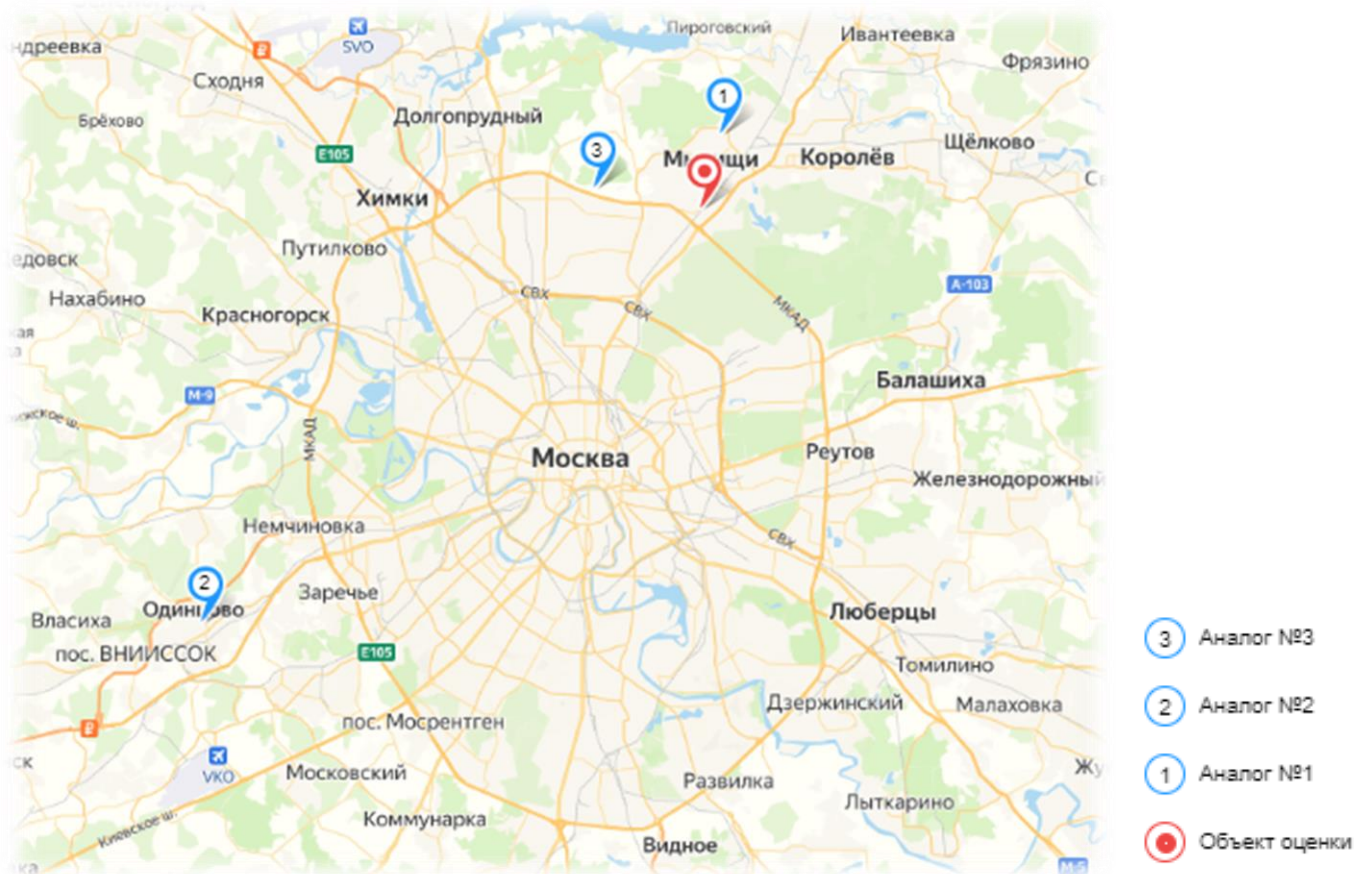
Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-5) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации помещений магазина и въездов в подвальное помещение магазина	Земельный участок площадью 189,21 сот. с кадастровым номером 50:12:0101006:48, предназначенный для строительства торгово-офисного назначения, стоимость предложения составляет 120 млн руб.	Земельный участок площадью 29,5 сот. с кадастровым номером 50:20:0030119:14, предназначенный для размещения коммерческих объектов, стоимость предложения составляет 56 млн руб.0	Земельный участок площадью 65,48 сот. с кадастровым номером 50:12:0080512:22, предназначенный для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского), стоимость предложения составляет 75 млн руб.
2	Фотография объекта				
3	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
7	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18	Московская область, городской округ Мытищи, восточнее пос. Нагорное
	Районы города	Мытищинский район	Мытищинский район	Одинцовский район	Мытищинский район
8	Линия домов	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
8	Категория земель	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
8	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
9	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения торгово-офисного центра	Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание,	Для размещения офисно-торгового комплекса

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
				культурное развитие, деловое управление, рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, обслуживание автотранспорта, объекты придорожного сервиса, спорт	
10	Площадь земельного участка, сот.	106,76	189,21	29,50	65,48
11	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальное по границе
15	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
16	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	120 000 000	56 000 000	75 000 000
17	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
18	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0
19	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		120 000 000	56 000 000	75 000 000
20	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	634 216	1 898 305	1 145 388
21	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/mytishi/zemelnye_uchastki/uchastok_189ga_promnaznacheniya_2203616983 , т. +7 (985) 914-06-18	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot_promnaznacheniya_2233085640 , т. +7 (958) 484-85-01	Информационный портал "Циан", https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/278480915/ , т. +7 (966) 059-35-03

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-5) на карте Московской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Сопоставление объектов-аналогов с объектом недвижимости 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 8.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
Для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)	
1	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • тип объекта недвижимости; • наличие витринных окон; • транспортная доступность; • наличие парковки; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельных участков (объекты оценки №4-5)	
2	<ul style="list-style-type: none"> • наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на объект; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • линия домов; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в табл. 8.7.

Таблица 8.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)			
1	<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • состав передаваемых прав на земельный участок для ЕОН; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • расположение помещений по этажам (уровням) 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок для ЕОН; • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на размер общей площади; • корректировка на расположение помещений по этажам (уровням) 	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.24

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Для земельных участков (объекты оценки №4-5)			
2	<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики местоположения объекта недвижимости; район города; общая площадь земельного участка; наличие (отсутствие) ИРД; наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости: город; корректировка на район города; корректировка на размер общей площади; корректировка на наличие (отсутствие) ИРД; корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций 	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.25

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объекта №1 по объектам-аналогам №3-4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, тип объекта недвижимости, распределению помещения по этажам, наличия (отсутствия) парковки, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объектов №4-5 по объектам-аналогам №1-3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их состава передаваемых прав, местоположению, площади, линии расположения, наличием (отсутствием) исходно-разрешительной документации и наличием (отсутствием) коммуникаций, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании источников, приведенных в таблице ниже.

Таблица 8.6. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Источник информации	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№31, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.	-10,00%	-12,00%	-11,00%
Аналитический портал Statrielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda	-5,00%	-12,00%	-8,00%
Среднее значение	-7,50%	-12,00%	-9,50%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для земельного участка в размере **-9,50%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от города расположения

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

Величина корректировки на местоположение в зависимости от города расположения рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 1 полугодия 2022 г. (Таблица 8.7)

Таблица 8.7. Расчет корректировки на местоположение объекта недвижимости в зависимости от города расположения

Направление 10 км от МКАД	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ	Среднее значение, руб./кв. м/год	Корректировка на местоположение (объект оценки находится в г. Мытищи)
Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	19 400	-9,28%
Северо-Восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	17 600	0,00%
Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	17 700	-0,56%
Юго-Восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	19 100	-7,85%
Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	20 500	-14,15%
Юго-Запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	24 600	-28,46%
Запад	г. Красногорск, г. Москва (р-н Митино)	24 700	-28,74%
Северо-Запад	г. Химки, г. Москва	19 300	-8,81%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/66f/66f5f563bcb3e436fb8703b5c696197c.pdf>

Величина корректировки для объектов-аналогов оцениваемого здания приведена в таблице ниже.

Таблица 8.8. Расчет корректировки на местоположение по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18	Московская область, городской округ Мытищи, восточнее пос. Нагорное
	Мытищинский район	Мытищинский район	Одинцовский район	Мытищинский район
Корректировка на местоположение, %		0,00%	-28,46%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от района расположения

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

В рамках данного Отчета корректировка на местоположение была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого представлены в "Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А."

Таблица 8.9. Расчет корректировки на характеристики местоположения

Районы города	Культурно-исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города
Культурно-исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,00%	14,00%	23,00%	34,00%	56,00%	36,00%
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	-12,00%	0,00%	8%	17%	37,00%	19,00%
Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы	-19,00%	-8,00%	0,00%	8,00%	26%	10,00%
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	-25,00%	-25,00%	-8%	0,00%	17,00%	2,00%
Окраины городов, промзоны	-36,00%	-27,00%	-21,00%	-14,00%	0,00%	-13,00%
Районы крупных автомагистралей города	-26,00%	-16,00%	-9,00%	-2,00%	15,00%	0,00%

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

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

Таблица 8.10. Расчет корректировки на местоположение для объектов- аналогов

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика местоположения	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
Корректировка на местоположение (%)	—	37,00%	0,00%	8,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на категорию земельного участка

Законодательство Российской Федерации определяет для любого земельного участка его вид, из которого вытекают определенные условия пользования землей и ограничения на ту или иную деятельность, то есть целевое назначение земли. В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим ее использования. Отсюда можно сделать вывод, что категория земель — это законодательно закрепленное описание стандартных свойств с общим перечнем дифференциации наделов.

Понятие разрешенного использования земельного участка носит уточняющий характер в рамках целевого назначения. Введение этого понятия является следствием более детального зонирования территории в масштабах субъекта федерации, региона или иного территориального деления.

Таким образом, на основании вышесказанного, при проведении оценки Исполнитель в качестве ценообразующего параметра земельного участка использовал характеристику "Вид разрешенного использования земельного участка".

Корректировка на общую площадь земельных участков

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. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных, представленных в Аналитическом портал Statrielt¹⁰².

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

$$Y = 0,68 * x^{-0,17},$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x –общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формулам:

$$K_{пл} = [(0,68 * S_{оц}^{-0,17}) / (0,68 * S_{ан}^{-0,17}) - 1] * 100\%,$$

где:

K_{пл} – корректировка на размер общей площади, %;

S_{оц} – общая площадь объекта недвижимого имущества;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.11. Внесение корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая, кв. м	10 676,00	18 921,00	2 950,00	6 548,00
y=f(x)	0,1405	0,1275	0,1748	0,1527
Корректировка, %	-	10,22%	-19,64%	-7,97%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Корректировка вводилась в соответствии со сборником рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 8.12. Величина корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

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

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

¹⁰² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие исходно-разрешительной документации. Величина корректировки на наличие исходно-разрешительной документации по объектам-аналогам приведена в таблице ниже.

Таблица 8.13. Внесение корректировки на наличие исходно-разрешительной документации по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)	—	0,00%	-12,58%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие коммуникаций

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие коммуникаций влияет на стоимость земельного участка. На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки принималась на основании Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Величина корректировки на коммуникации представлена в таблице ниже.

Таблица 8.14. Величина корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки не обеспечен электроснабжением)			-16,00%
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки обеспечен электроснабжением)			19,05%
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки не обеспечен газоснабжением)			-16,00%
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки обеспечен газоснабжением)			19,05%
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	0,83	0,73	0,94
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки не обеспечен водоснабжением, канализацией и теплоснабжением)			-17,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки обеспечен водоснабжением, канализацией и теплоснабжением)			20,48%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие коммуникаций. Величина корректировки на наличие коммуникаций по объектам-аналогам приведена в таблице ниже.

Таблица 8.15. Внесение корректировки на наличие исходно-разрешительной документации по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальное по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	-16,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости здания ТРЦ "Перловский" в рамках сравнительного подхода

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии с источниками, приведенными в таблице ниже.

Таблица 8.16. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для небольших городов и населенных пунктов

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№31, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.	-9,00%	-12,00%	-10,50%
2	Аналитический портал Statirelt https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2022-goda	-3,00%	-10,00%	-6,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг". Нижний Новгород, октябрь 2022 г. Лейфер Л.А.	-2,50%	-20,00%	-9,90%
Значение корректировки, %		-4,83%	-14,00%	-8,80%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для торговой недвижимости, составляет **-8,80%**.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН

По составу прав аналогичные земельные участки в составе единого объекта оценки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Корректировка на состав передаваемых прав в составе ЕОН рассчитывалась на основании данных Сборника рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г. Расчет корректировки на состав передаваемых прав земельного участка в составе ЕОН представлен в таблице ниже.

Таблица 8.17. Расчет корректировки на состав передаваемых прав

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде	1,102
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в собственности)	10,20%
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в аренде)	-9,26%

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН.

Таблица 8.18. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на объект

Наименование параметра	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	10,20%	10,20%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от города расположения

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

Величина корректировки на местоположение в зависимости от города расположения рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Сводном обзоре арендной ставки коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 1 полугодия 2022 г. (Таблица 8.7)

Величина корректировки для объектов-аналогов оцениваемого здания приведена в таблице ниже.

Таблица 8.19. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого здания по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	Москва, НАО, поселение Рязановское, Симферопольское ш., 20Ас1	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
	Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Юг, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД
Корректировка на местоположение, %	-	-0,56%	-9,28%	-14,15%	-28,46%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

$$Y = 1,6608 * x^{-0,151},$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

x –общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формулам:

$$K_{пл} = [(1,6608 * S_{оц}^{-0,151}) / (1,6608 * S_{ан}^{-0,151}) - 1] * 100\%,$$

где:

K_{пл} – корректировка на размер общей площади, %;

S_{оц} – общая площадь объекта недвижимого имущества;

S_{ан} – общая площадь объекта-аналога.

Так же для объектов-аналогов №1,3 Исполнителем был применен коридорный коэффициент для определения арендопригодной площади. Величина коэффициента для определения арендопригодной площади, опубликованного на аналитическом портале Statrielt¹⁰³.

Таблица 8.20. Коридорный коэффициент для определения арендопригодной площади

Тип объекта	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Здания и встроенные помещения розничной торговли	0,81	0,94	0,88

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2955-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2022-goda>

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

Таблица 8.21. Внесение корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	21 029,70	21 825,90	26 000,00	10 771,90	11 653,00
Арендопригодная площадь, кв. м	14 797,69	19 206,79	15 500,00	9 479,27	9 063,00
Корректировка, %	0,56%	3,26%	-9,61%	-8,53%	0,56%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте встроенных помещений зависит от расположения на этаже. Торговые помещения второго этажа пользуются меньшим спросом, чем привлекательные с рекламной точки зрения помещения первого этажа, что сказывается на цене предложения объектов 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 Statrielt¹⁰⁴.

Таблица 8.22. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,81	0,75
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90

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

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

Таблица 8.23. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля подвальных помещений, %	26,26%	7,18%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	18,56%	33,33%	94,94%	50,00%
Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	18,56%	33,33%	5,06%	50,00%
Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	55,69%	33,33%	0,00%	0,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	-	-1,87%	-5,41%	-9,64%	-7,98%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰³<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2955-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2022-goda>

¹⁰⁴<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

8.3. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой стоимости.

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения оцениваемых объектов (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 оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения оцениваемого объекта и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов:

- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" в рамках сравнительного подхода представлены в табл. 8.24;
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода представлен в табл. 8.25.

Таблица 8.24. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс	Торговый комплекс	Многофункциональный комплекс
2	Цена предложения объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	66 817	67 308	91 878	89 390
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	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 (без учета НДС), руб./кв. м	-	66 817	67 308	91 878	89 390
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 (без учета НДС), руб./кв. м	-	66 817	67 308	91 878	89 390
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 (без учета НДС), руб./кв. м	-	66 817	67 308	91 878	89 390
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%	-8,80%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	60 937	61 385	83 793	81 524
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	60 937	61 385	83 793	81 524
8	Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на передаваемые права на земельный участок (%)	-	0,00%	0,00%	10,20%	10,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	60 937	61 385	92 340	89 840
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	Московская область, Долгопрудный, мкр.	Москва, НАО, поселение Рязановское, Симферопольское ш., 20Ас1	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				Центральный, Лихачевский просп., 74		
		Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Юг, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД
	Корректировка на характеристики местоположения по численности населения	-	-0,56%	-9,28%	-14,15%	-28,46%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	60 593	55 689	79 277	64 275
	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
10	Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	60 593	55 689	79 277	64 275
	Тип торговых центров	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	60 593	55 689	79 277	64 275
	Тип торгового центра	Районный	Районный	Районный	Районный	Районный
12	Корректировка на тип торгового центра (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	60 593	55 689	79 277	64 275
	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
13	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	60 593	55 689	79 277	64 275
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	21 029,70	21 825,90	26 000,00	10 771,90	11 653,00
14	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	14 797,69	19 206,79	15 500,00	9 479,27	9 063,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	0,56%	3,26%	-9,61%	-8,53%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	60 933	57 502	71 660	58 793
	Доля подвальных помещений, %	26,26%	7,18%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	18,56%	33,33%	94,94%	50,00%
	Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	18,56%	33,33%	5,06%	50,00%
15	Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	55,69%	33,33%	0,00%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	-	-1,87%	-5,41%	-9,64%	-7,98%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	59 797	54 393	64 752	54 101
	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
16	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	59 797	54 393	64 752	54 101
17	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Подземный паркинг	Организованная парковка	Организованная парковка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	59 797	54 393	64 752	54 101
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
18	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	59 797	54 393	64 752	54 101
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	59 797	54 393	64 752	54 101
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
20	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	59 797	54 393	64 752	54 101
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
21	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	59 797	54 393	64 752	54 101
22	Сумма абсолютных величин корректировок	-	11,79%	26,74%	52,39%	63,97%
23	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	8,48	3,74	1,91	1,56
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	54,04%	23,83%	12,16%	9,96%
25	Средневзвешенная величина стоимости объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	58 544	58 544	58 544	58 544
	Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб./кв. м					58 544
	Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					70 253
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					21 029,70
	Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.					1 231 163 000
	Стоимость земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский", руб., НДС не облагается					92 379 500
	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский" (без учета НДС), руб.					1 138 783 500

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.25. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемых земельных участков (объект оценки №4-5), в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	120 000 000	56 000 000	75 000 000
3	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	634 216	1 898 305	1 145 388
4	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
5	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	634 216	1 898 305	1 145 388
	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
6	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	634 216	1 898 305	1 145 388
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
8	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	634 216	1 898 305	1 145 388
	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
9	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	573 965	1 717 966	1 036 576
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
10	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	573 965	1 717 966	1 036 576
11	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18	Московская область, городской округ Мытищи, восточнее пос. Нагорное
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	Мытищинский район	Мытищинский район	Одинцовский район	Мытищинский район
12	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	0,00%	-28,46%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	573 965	1 229 114	1 036 576

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
	Районы города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	37,00%	0,00%	8,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	786 333	1 229 114	1 119 502
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	786 333	1 229 114	1 119 502
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	786 333	1 229 114	1 119 502
12	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения торгово-офисного центра	Бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, культурное развитие, деловое управление, рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, обслуживание автотранспорта, объекты придорожного сервиса, спорт Свернуть	Для размещения офисно-торгового комплекса
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	786 333	1 229 114	1 119 502
13	Площадь земельного участка, сот.	106,76	189,21	29,50	65,48
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	10,22%	-19,64%	-7,97%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	866 677	987 717	1 030 229

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	866 677	987 717	1 030 229
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	866 677	987 717	1 030 229
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	866 677	987 717	1 030 229
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электричество на участке, остальное по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	-16,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	866 677	987 717	865 393
18	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД (%)	-	0,00%	-12,58%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	866 677	863 442	865 393
19	Показатель совокупной корректировки	-	56,7%	70,2%	41,5%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,8	1,4	2,4
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,5%	25,4%	43,1%
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 сот. земельных участков, руб./сот. (НДС не облагается)				865 301
	Общая площадь земельных участков, сот.				106,76
	Стоимость права собственности земельных участков площадью 106,76 сот., определенная в рамках сравнительного подхода, руб., (НДС не облагается)				92 379 500
	площадь земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", сот.				105,94
	площадь земельного участка, приходящегося на ТП-282, сот.				0,38
	площадь земельного участка, приходящегося на ТП-283, сот.				0,45
	Стоимость земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", руб., (право собственности - НДС не облагается)				91 669 600
	Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-282, руб., (право собственности - НДС не облагается)				324 800
	Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-283, руб., (право собственности - НДС не облагается)				385 100

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода дисконтирования денежных потоков

В рамках метода дисконтирования денежных потоков проводилась оценка ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1).

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете справедливой стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение инвестиционных затрат.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода

Этап 4. Определение величины операционных расходов.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 6. Расчет ставки дисконтирования.

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

Этап 8. Определение справедливой стоимости ТРЦ "Перловский" в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого оцениваемым ТРЦ "Перловский", используется информация Заказчика: данные о средней ставке аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский", данные о доходе от рекламы.
- Полезная арендопригодная площадь оцениваемого объекта принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником, и технической документацией.

Допущение. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам часть помещений ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: аренда. По состоянию на дату оценки на часть помещений ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) заключены долгосрочные и краткосрочные договора аренды.

Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

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 у читывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

В результате проведенного анализа арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды и реестре арендаторов по своему характеру, является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии данных документов, с целью неразглашения коммерческой тайны.

9.1.1. Этап. 1. Определение инвестиционных затрат

В рамках настоящего отчета величина инвестиционных затрат была принята на основании данных, предоставленных Заказчиком. Величина фактически осуществленных затрат приведена в табл. 3.11 Отчета.

В первый прогнозный период величина инвестиционных затрат была определена на основании прогнозных данных, предоставленных Заказчиком, и составила 6 119 026 руб.

Таблица 9.1. Определение величины инвестиционных затрат

Показатель	Фактические затраты (за 2017 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2018 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2019 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2020 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2021 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 10 мес. 2022 г.), руб. с учетом НДС	Прогноз на 2022 г., руб. с НДС
Величина затрат	7 966 163	13 161 914	7 010 263	1 609 260,23	4 987 608	5 582 393	6 119 026

Источник: данные заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках расчета справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом Исполнителем были использованы данные Заказчика об осуществленных и планируемых к осуществлению затратах по перепланировке и переустройству объекта. Исполнителем не проводился технический аудит зданий, анализ суммы стоимости работ на соответствие среднерыночных данных проводился укрупненно. Исполнитель рекомендует привлечь независимую надзорную компанию для проведения финансового аудита Проекта. В случае изменения бюджета по итогам независимого финансового аудита справедливая стоимость объекта оценки должна быть скорректирована.

9.1.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта оценки 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 расходов¹⁰⁵.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

¹⁰⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

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

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

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

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торгово-развлекательного центра "Перловский".

В рамках Отчета Заказчиком были предоставлены данные о средней ставке аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" общей площадью 13 558,29 кв. м¹⁰⁶. Площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 1 239,40 кв. м.¹⁰⁶

Согласно условиям предоставленных договоров, арендная плата состоит:

- из базовой арендной платы;
- коммунальных расходов, возмещаемых арендатором (переменная часть).

Также собственник объекта получает доход от рекламы и сдачи в аренду части земельного участка.

Таким образом, величина потенциального валового дохода формируется из следующих составляющих:

- доход от сданных помещений (постоянная часть – базовая арендная плата и эксплуатационные расходы);
- доход от сданных помещений (переменная часть – возмещение коммунальных платежей арендаторами);
- доход от вакантных помещений¹⁰⁷;
- доход рекламы.

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды

По состоянию на дату оценки, помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины средней арендной платы приведен в табл. ниже. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические данные.

¹⁰⁶ См. раздел 3 Отчета.

¹⁰⁷ См. табл. 3.9 Отчета.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 8 571 – 893 349 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 5 538 – 461 936 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 6 711 – 175 191 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 1 801 - 25 298 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- средневзвешенная ставка аренды по торговому центру составляет 20 333,8 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- Исполнителем был проведен анализ рынка аренды торговой недвижимости Московского региона (п. 5.4 Отчета). На основании обработанной рыночной информации, а также информации, приведенной в таблице ниже, Исполнитель пришел к выводу, что данные арендные ставки соответствуют среднерыночным данным.

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Мытищи Московской области находятся в диапазоне от 3 996 до 42 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 12 504 руб./кв. м/год без НДС)¹⁰⁸ (Таблица 5.8).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 50 до 5 000 кв. м составляет 11 936 руб./кв. м/год и находится в диапазоне 2 676 до 69 996 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 524 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 396 до 60 420 руб./кв. м/год без НДС¹⁰⁹ (Таблица 5.9).

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 50 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7 до 41,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 19,4 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 (Таблица 5.13).

Расчет потенциального валового дохода за первый прогнозный период от помещений, которые по состоянию на дату оценки сданы в аренду, представлен в табл. ниже.

Таким образом, Исполнитель принял решение рассчитывать справедливую стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода по арендным ставкам, указанным в реестре арендаторов, предоставленном Заказчиком в таблице 9.2.

Величины ставок аренды, предоставленные Заказчиком, указаны с учетом НДС и приведены в табл. ниже.

Таблица 9.2. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) по состоянию на декабрь 2022 г.

№ п/п	Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Потенциальный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
1	0-цоколь	11 332,59	2 703,77	30 640 726,68
2	1 этаж	34 933,28	4 771,36	166 679 264,52
3	2 этаж	15 923,36	3 673,86	58 500 188,16
4	3 этаж	7 871,09	1 890,00	14 876 359,20
5	4 этаж	9 547,83	504,30	4 814 971,08

¹⁰⁸ https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_126

¹⁰⁹ https://analytics.brn.media/edition5801/article5820.html#torgovaya-nedvizhimost_126

№ п/п	Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Потенциальный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
6	Аренда площадей для размещения оборудования	12 000,00	15,00	180 000,00
Итого:		20 333,80	13 558,29	275 691 509,64

Источник: данные Заказчика

Таблица 9.3. Расчет потенциального валового дохода от аренды помещений, по действующим договорам аренды, руб. с НДС

Скорректировал	Ед. изм.	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	2021. (факт)	Январь 2022 г. - октябрь 2022 г.	Прогноз Исполнителя на 2022 г., руб. с НДС
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений в том числе:	руб. с НДС	307 425 142	341 324 506	262 049 542	302 276 550	245 082 861	297 941 548
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по действующим договорам аренды (постоянная часть)	руб. с НДС	282 601 637	315 678 031	237 815 873	275 416 608	222 315 837	270 716 219
Потенциальный доход от коммунальных расходов (возмещение арендаторами) по действующим договорам аренды (переменная часть)	руб. с НДС	24 823 505	25 646 475	24 233 669	26 859 942	22 767 024	27 225 329

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Доходы от компенсации коммунальных расходов

В процессе анализа реестра арендаторов, предоставленного собственником, Исполнитель установил, что коммунальные расходы компенсируются арендаторами.

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам от компенсации коммунальных расходов за 2018 г. - 10 мес. 2022 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2022 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.4. Фактические данные по доходу от компенсации коммунальных расходов за 2018 г. - 10 мес. 2022 г.

Наименование	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	2021 г. (факт)	Январь 2022 г. - октябрь 2022 г.	Прогноз Исполнителя на 2022 г., руб. с НДС
Компенсация коммунальных расходов	24 823 505	25 646 475	24 233 669	26 859 942	22 767 024	27 225 329 ¹¹⁰

Источник: данные Заказчика

Исполнителем был проведен анализ коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

На основании проведенного анализа был сделан вывод, что величина коммунальных платежей, возмещаемых арендатором, соответствует среднерыночным данным.

¹¹⁰ = 22 767 024 руб. (компенсация коммунальных услуг за январь-октябрь 2022 г.) * 26 859 942 руб. (компенсация коммунальных услуг за 2021 г.) / 22 461 470 руб. (компенсация коммунальных услуг за январь-октябрь 2021 г.)

Таблица 9.5. Анализ коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные по итогам 2020 г., прогнозные данные за 2021 г., тыс. руб./год с НДС	Фактические данные по итогам 2021 г., прогнозные данные на 2022 г, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	26 859 942 (Факт 2021 г.)	1 140 руб./кв. м/год (GBA) 1 698 руб./кв. м/год (GLA) (Факт 2021 г.)	418 — 3 840 руб./кв. м/год	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр. 103)
	27 225 329 (Прогноз 2022 г.)	1 155 руб./кв. м/год (GBA) 1 792 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2022 г.)		

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **27 225 329 руб. с учетом НДС** в 1-прогнозный период.

Определение ПВД от вакантных помещений

Потенциальный валовый доход от вакантных площадей был рассчитан на основании средних ставок по действующим договорам аренды в зависимости от этажа расположения и средней площади. Средневзвешенные ставки по этажам приведены в Разделе 3.3 в таблице Таблица 3.7.

Таблица 9.6. Расчет ПВД для вакантных помещений объекта оценки №1

№ п/п	Арендатор	Этаж	Площадь	Годовая ставка, вкл. НДС, за кв. м	Потенциальный валовый доход от аренды вакантных помещений, руб. (с учетом НДС)
1	Вакансия	цокольный этаж	61,00	15 000	76 250
2	Вакансия	цокольный этаж	82,00	15 000	102 500
3	Вакансия	цокольный этаж	31,40	15 000	39 250
4	Вакансия	цокольный этаж	31,40	60 600	158 570
5	Вакансия	цокольный этаж	23,60	60 600	119 180
6	Вакансия	первый этаж	100,00	60 600	505 000
7	Вакансия	первый этаж	3,00	182 800	45 700
8	Вакансия	второй этаж	408,00	35 100	1 193 400
9	Вакансия	второй этаж	41,00	35 100	119 925
10	Вакансия	второй этаж	41,40	201 400	694 830
11	Вакансия	второй этаж	8,00	10 800	7 200
12	Вакансия	второй этаж	8,00	10 800	7 200
13	Вакансия	второй этаж	1,00	10 800	900
14	Вакансия	второй этаж	1,00	10 800	900
15	Вакансия	второй этаж	1,00	10 800	900
16	Вакансия	второй этаж	17,50	10 800	15 750
17	Вакансия	четвертый этаж	15,00	10 800	13 500
18	Вакансия	четвертый этаж	20,00	10 800	18 000
19	Вакансия	четвертый этаж	43,00	10 800	38 700
20	Вакансия	четвертый этаж	31,10	10 800	27 990
21	Вакансия	четвертый этаж	18,00	10 800	16 200
22	Вакансия	четвертый этаж	11,00	10 800	9 900
23	Вакансия	четвертый этаж	17,40	10 800	15 660
24	Вакансия	четвертый этаж	25,00	10 800	22 500
25	Вакансия	четвертый этаж	26,00	10 800	23 400
26	Вакансия	четвертый этаж	22,00	10 800	19 800
27	Вакансия	четвертый этаж	69,30	10 800	62 370
28	Вакансия	четвертый этаж	31,60	10 800	28 440
29	Вакансия	четвертый этаж	31,70	10 800	28 530
30	Вакансия	четвертый этаж	19,00	10 800	17 100
Итого			1 239,4	33 205,2	3 429 545,0

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Определение ПВД от рекламы

Также, собственник получает дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламе на фасаде ТРЦ. Данные о дополнительном доходе ТРЦ "Перловский" приведены ниже в табл. 9.7.

Информация о доходах от рекламы, предоставленная Заказчиком, представлена в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Дополнительный доход ТРЦ "Перловский" от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ

№ п/п	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2022 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2022 г., руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатор 1	Реклама	5 085	61 017
2	Арендатор 2	Реклама	10 169	122 034
3	Арендатор 3	Реклама	5 000	60 000
4	Арендатор 4	Реклама	19 237	230 847
5	Арендатор 5	Реклама	8 136	97 627
6	Арендатор 6	Реклама	10 000	120 000
7	Арендатор 7	Реклама	10 000	120 000
8	Арендатор 8	Реклама	11 000	132 000
9	Арендатор 9	Реклама	10 000	120 000
10	Арендатор 10	Реклама	9 790	117 478
11	Арендатор 11	Реклама	300	3 600
12	Арендатор 12	Реклама	21 000	252 000
13	Арендатор 13	Реклама	500	6 000
14	Арендатор 14	Реклама	20 000	240 000
15	Арендатор 15	Реклама	10 000	120 000
16	Арендатор 16	Реклама	14 746	176 949
17	Арендатор 17	Реклама	500	6 000
18	Арендатор 18	Реклама	10 000	120 000
19	Арендатор 19	Реклама	25 424	305 085
20	Арендатор 20	Реклама	25 424	305 085
21	Арендатор 21	Реклама	100	1 200
22	Арендатор 22	Реклама	15 000	180 000
23	Арендатор 23	Реклама	25 424	305 085
24	Арендатор 24	Реклама	20 339	244 068
25	Арендатор 25	Реклама	32 461	389 532
26	Арендатор 26	Реклама	10 000	120 000
27	Арендатор 27	Реклама	5 000	60 000
28	Арендатор 28	Реклама	10 500	126 000
29	Арендатор 29	Реклама	15 000	180 000
Итого			360 133,9	4 321 607

Источник: данные Заказчика

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 был предоставлен арендный план по со средними ставками аренды по этажам на объект оценки, в соответствии с показателями которого, в аренду сдаются помещения общей площадью 13 558,3 кв. м, площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 1 239,4 кв. м. Таким образом, полезная (арендопригодная) площадь объекта оценки составляет 14 797,7 кв. м.

Прогноз величины арендных ставок

Темп изменения цен в прогнозном периоде был принят на основании аналитических данных¹¹¹ в размере 7,5% в год. На основании проанализированной информации уровень соответствует ретроспективным данным по действующему торговому центру.

Таким образом, Исполнитель определил темп изменения цен аренды в оцениваемом торговом комплексе в течение прогнозного периода и в постпрогноznом периоде — на уровне — 7,50%. В первый период Исполнитель темпы роста не закладывал, учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Таблица 9.8. Индексация договоров аренды

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Индексация договоров аренды торговой недвижимости	5,00%	10,00%	7,50%

Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

9.1.3. 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 Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Определение величины недозагрузки

Проанализировав уровень заполняемости аналогичных торговых центров, Исполнитель пришел к выводу, что при эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Согласно обзорам рынка, уровень недозагрузки аналогичных объектов составляет в среднем 13,65% (Таблица 9.9). Указанная величина характеризует возможность неполной занятости площадей вследствие смены арендаторов.

Таблица 9.9. Расчет величины недозагрузки торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Nikoliers	13,90%	https://nikoliers.ru/analytics#1/tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость
Knight Frank	13,40%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022
CBRE	11,30%	https://rentnow.ru/download.php?fid=2105
Commonwealth Partnership	11,20%	file:///C:/Users/r.vafina/Downloads/Q2%202022_Marketbeat_FULL_RUS_PDF.pdf
Среднее значение	12,45%	

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Учитывая объемно-конструктивное решение, площадь, функциональное назначение и текущее использование оцениваемого объекта, а также уровень спроса на подобного типа объекты, Исполнитель определил величину недозагрузки для расчета ДВД от оцениваемого объекта в рамках доходного подхода следующим образом:

- для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне — 100%, поскольку текущий уровень недозагрузки¹¹² площадей ниже среднерыночных данных.
- для помещений, на которые заключены договоры аренды с арендаторами — 0% на протяжении всего прогнозного периода.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации помещений ТРЦ "Перловский" приведено в табл. 9.10.

¹¹¹ Таблица 9.9

¹¹² Текущий уровень недозагрузки составляет 8,3%

Таблица 9.10. Определение величины действительного валового дохода от деятельности ТРЦ "Перловский"

Наименование показателя	Ед. изм.	декабрь 2022 г. - ноябрь 2023 г.	декабрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г. - ноябрь 2025 г.	декабрь 2025 г. - ноябрь 2026 г.	декабрь 2026 г. - ноябрь 2027 г.	пп
Прогноз арендной ставки							
Инфляция рубля (данные макрообзора на 01.10.2022 г. прогноз)	%	13,53%	5,67%	4,23%	4,01%	4,01%	4,01%
Темп прироста арендной ставки в год	%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Прогноз дохода от сдачи в аренду помещений							
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений, в том числе:	руб. с НДС	302 916 840	325 635 603	350 058 273	376 312 643	404 536 091	434 876 298
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по действующим договорам аренды	руб. с НДС	275 691 510	296 368 373	318 596 001	342 490 701	368 177 503	395 790 816
Потенциальный доход от коммунальных расходов (возмещение арендаторами) по действующим договорам аренды	руб. с НДС	27 225 330	29 267 230	31 462 272	33 821 942	36 358 588	39 085 482
Потенциальный доход от вакантных торговых помещений	руб. с НДС	41 154 540	44 241 131	47 559 215	51 126 156	54 960 618	59 082 665
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по вакантным помещениям	руб. с НДС	41 154 540	44 241 131	47 559 215	51 126 156	54 960 618	59 082 665
Потенциальный доход от коммунальных расходов по вакантным помещениям	руб. с НДС	0	0	0	0	0	0
Потенциальный доход от рекламы (на фасадах и крыше здания, внутри здания, промоакций)	руб. с НДС	4 321 607	4 645 727	4 994 157	5 368 719	5 771 373	6 204 225
Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для арендованных помещений	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для вакантных помещений	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Действительный доход от сдачи в аренду помещений ТЦ "Перловский"	руб. с НДС	307 238 446	330 281 330	355 052 430	381 681 362	410 307 464	441 080 524
в т.ч.:							
Действительный доход от арендованных торговых помещений	руб. с НДС	302 916 840	325 635 603	350 058 273	376 312 643	404 536 091	434 876 298
Действительный доход от вакантных торговых помещений	руб. с НДС	0	0	0	0	0	0
Действительный доход от рекламы (на фасадах и крыше здания, внутри здания, промоакций)		4 321 607	4 645 727	4 994 157	5 368 719	5 771 373	6 204 225

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.1.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹³. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹¹⁴. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- величина земельного налога за земельный участок;
- затраты на страхование;
- налог на имущество;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- расходы на брокеридж;
- расходы на вознаграждение управляющей компании.

Плата за земельный участок

В рамках настоящего Отчета величина земельного налога за земельные участки была предоставлена Заказчиком.

Величина земельного налога за земельные участки, приходящиеся на объект оценки №1, составляет **1 401 237,55 руб. в год.**

Таблица 9.11. Величина земельного налога за пользование земельными участками, руб./год, (2022 г.)

Кадастровый номер объекта недвижимости	Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год
50:12:0100411:266	167 739,00
50:12:0100411:267	1 233 498,55
Итого	1 401 237,55

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Методика определения величины расходов на страхование

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 "АльфаСтрахование", Страховой дом ВСК", "Ингосстрах", "Гута - Страхование" и др., находится в диапазоне 0,10–0,39% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

¹¹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹¹⁴ 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.

Таблица 9.12. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Среднее значение, %	Минимальное	Максимальное
"АльфаСтрахование"	0,30%	0,15%	0,45%
Страховой дом ВСК	0,13%	0,10%	0,15%
"Гута-Страхование"	0,24%	0,21%	0,27%
"Ингосстрах"*	0,13%	0,085%	0,18%
"Капиталь Страхование"	0,25%	0,008%	0,50%
"Мегарусс-Д"	0,27%	0,18%	0,35%
Московская страховая компания	0,01%	0,01%	-
"Прогресс-Нева"	0,42%	0,11%	0,72%
РОСНО	0,16%	0,07%	0,25%
"УралСиб"	0,18%	0,06%	0,30%
Среднее значение	0,25%	0,10%	0,39%

Источник: http://expert.ru/ratings/table_29805/

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 оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 9.13. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	1 550 669 403
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	1 498 980 423
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	1 524 824 913
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,10%
5	Расходы на страхование	руб./год	1 498 903

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,15% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **1 498 903 руб./год** для ТРЦ "Перловский" в первый прогнозный период.

Методика определения величины налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки. В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2015 г. в Московской области расчет налога на имущества торговых центров (комплексов) общей площадью от 1 000 кв. м и помещений в них, производится от кадастровой, а не балансовой стоимости объекта. В 2020, 2021 и 2022 гг. налог на имущество в Московской области составит 1,7%, 1,8% и 1,9% от кадастровой стоимости соответственно, в 2023 г. и в последующих годах налог на имущество в Московской области 2,0% от кадастровой стоимости¹¹⁵.

¹¹⁵ Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d17f0127a100d9b46bd8280cd4e2a5bcbe00/

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 оценки 12.12.2022 г. — 10,74%¹¹⁶);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹⁷).

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

$$PФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

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

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

где:

$PV(З_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$D_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹¹⁸);

$D_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет себестоимости строительства приведен в табл. 9.14. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в табл. 9.15. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в табл. 9.16.

Таблица 9.14. Расчет себестоимости строительства торгового комплекса

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых	руб./кв. м с НДС	40 000	45 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html

¹¹⁶ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹¹⁷ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹¹⁸ "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%.

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
центров (для монолитных зданий)				
Себестоимость строительства коммерческих зданий (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	30 000	36 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-centryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м с НДС	32 333	38 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московского региона (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		29 306	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.15. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	13,53%	5,67%	4,23%
Прогнозный период	0,05	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,06	1,04
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
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	4,01%	4,01%	4,01%
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	4,01%	4,01%	4,01%
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	4,01%	4,01%	4,01%
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	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,95
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2449

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.16. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого ТРЦ "Перловский"

Наименование показателя	ТЦ "Петровский"
Дата оценки	12.12.2022
Безрисковая ставка (%)	10,74%
Площадь объекта оценки, кв. м	21 029,70
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	616 287 042

Наименование показателя	ТЦ "Петровский"
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0% ¹¹⁹
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	511 518 245
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹²⁰
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹²¹
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	76 727 737
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2449
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	172 242 634
Фактор фонда возмещения	0,0161
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	2 764 647

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

В рамках настоящего отчета величина затрат на содержание и эксплуатацию объекта оценки была принята на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком по итогам 2021 г. и 10 мес. 2022 г., руб. с учетом НДС, и составила руб./год с учетом НДС (4 630,0 руб./кв. м/год с НДС по общей площади здания ТРЦ). Величина расходов представлена в табл. ниже.

Таблица 9.17. Данные о фактических коммунальных и эксплуатационных расходах

№ п/п	Вид затрат	Факт 2017 г., руб. с учетом НДС	Факт 2018 г., руб. с учетом НДС	Факт 2019 г., руб. с учетом НДС	Факт 2020 г., руб. с учетом НДС	Факт 2021 г., руб. с учетом НДС	Факт 10 мес. 2022 г., руб. с учетом НДС	Прогноз 2022 г., руб. с учетом НДС
1	Коммунальные платежи	33 148 244	36 201 898	37 146 235	34 802 956	36 070 258	14 345 482	42 743 837 ¹²²
2	Эксплуатационные расходы	54 644 793	57 943 461	60 604 270	49 998 641	56 247 514	18 367 294	54 615 174 ¹²³
Итого коммунальные и эксплуатационные расходы		87 793 037	94 145 359	97 750 505	84 801 597	92 317 772	79 726 703	97 132 697

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, прогнозы АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходы, были приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 9.18. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные, тыс. руб./год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	97 132 697	4 619 руб./кв. м/год (GVA) или	3 849 руб./кв. м/год (GVA) или	3 500— 9400 руб./кв. м/год без НДС	https://analytics.brn.media/editon5829/article5831.html

¹¹⁹ http://psbenergo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

¹²⁰ 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%.

¹²¹ Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹²² Факт за 10 мес. 2022 г. * Факт за 2021 г./ на Факт за 10 мес. 2021 г.

¹²³ Факт за 10 мес. 2022 г. * Факт за 2021 г./ на Факт за 10 мес. 2021 г.

Параметр	Фактические данные, тыс. руб./год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
		6 564 руб./кв. м/год (GLA)	5 470 руб./кв. м/год (GLA)		

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Определение расходов на брокеридж

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.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на брокеридж по сдаче в аренду вакантных площадей принята равной 0, поскольку текущая загрузка объекта соответствует среднерыночным значениям и сдача в аренду оставшихся вакантных площадей не предполагается.

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 рынка¹²⁴, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

Таблица 9.19. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Значение, % от арендной ставки	Среднее значение, % от арендной ставки
Наиболее характерное значение	1,0-3,0%	2,0%
Для небольших объектов	5,0-10,0%	7,5%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

¹²⁴ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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", "Фэзилити 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".

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята равной прогнозным данным по итогам 2022 г., руб. с НДС г., предоставленным Заказчиком, и составила **18 000 000 руб., т. к. данная величина соответствует среднерыночным данным.**

Таблица 9.20. Данные о фактических расходах на управление фондом

Вид затрат	Факт 2018 г., руб. с учетом НДС	Факт 2019 г., руб. с учетом НДС	Факт 2020 г., с учетом НДС	Факт 2021 г., руб. с учетом НДС	Факт январь 2022 г. - декабрь 2022 г., руб. с учетом НДС	Прогноз на 2022 г., с учетом НДС
Среднегодовые затраты на управление по объектам недвижимости	19 887 620	18 000 000	18 000 000	18 000 000	15 000 000	18 000 000

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, прогнозы АО "НЭО Центр"

Поскольку, в течение 2-х последних лет данный показатель является постоянным (Таблица 9.20), Исполнителем было принято решение принять величину расходов на управляющую компанию на уровне постоянной величины во всех прогнозных периодах.

Налог на добавленную стоимость

Порядок определения и уплаты НДС регламентируется гл. 21 Налогового кодекса Российской Федерации. В настоящее время ставка этого налога установлена в размере 20%.

В соответствии с п. 1 ст. 146 НК РФ, объектом налогообложения признается, в частности, реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в т. ч. реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав.

Согласно п.6 ст.171 НК РФ, суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные налогоплательщику подрядными организациями (заказчиками-застройщиками) при проведении ими капитального строительства, сборке (монтаже) основных средств, суммы НДС, предъявленные налогоплательщику по товарам (работам, услугам), приобретенным им для выполнения строительно-монтажных работ, и суммы НДС, предъявленные налогоплательщику при приобретении им объектов незавершенного капитального строительства, подлежат вычетам.

Налог на добавленную стоимость (НДС) — 20% (гл. 21 НК РФ):

1. к уплате:
 - начисляется на сумму выручки от сдачи площадей в аренду, уплата ежеквартально;
2. к возмещению/зачету:
 - начисляется на сумму инвестиционных затрат в части площадей, реализуемых после ввода в эксплуатацию объекта; фактическая сумма НДС к возмещению составит 80% от начисленной, при этом возмещение данной части НДС предполагается через полгода после ввода объекта в эксплуатацию;
 - начисляется на сумму агентского вознаграждения в части реализации площадей после даты ввода объекта в эксплуатацию, возмещение — ежеквартально;
 - начисляется на сумму эксплуатационных затрат после даты ввода объекта в эксплуатацию, возмещение — ежеквартально.

В рамках настоящего Отчета учитывался НДС:

3. к уплате:
 - начисляется на сумму выручки от деятельности ТРЦ "Перловский";
4. к возмещению/зачету:
 - начисляется на сумму инвестиционных затрат, возмещение;
 - начисляется на сумму эксплуатационных и коммунальных затрат, возмещение.

9.1.5. 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 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет чистого операционного дохода приведен в Таблица 9.22.

9.1.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем¹²⁵.

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива¹²⁶.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$O_n = K_k + I,$$

где:

K_k - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

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

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

1.1.1.9. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, равное **10,00%** на основании рыночных данных.

Таблица 9.21. Расчет ставки капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиэлт	9,00%	12,00%	10,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhivosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhivosti-na-01-10-2022-goda
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022
СРД №31	10,10%	10,30%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№31, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.
Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/с/Инвестиции
Среднее значение	9,53%	11,10%	10,00%	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹²⁵ Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

¹²⁶ "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.

1.1.1.10. Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Московского региона и прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2041 г. приведен в табл. 9.15.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (O_n) для ТРЦ "Перловский", входящего в состав объекта оценки, составляет:

$$O_n = 10,00\% + 4,01\% = 14,01\%.$$

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

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объектов коммерческой недвижимости.

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

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

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.

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 постпрогнозируемом периоде).

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

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹²⁷:

- 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 стоимость¹²⁸.

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **10,00%** на основании анализа рынка торговой недвижимости Подмосковья¹²⁹.

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

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 2,0%¹³⁰.

9.1.8. Этап 8. Определение величины стоимости ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в Таблица 9.22.

¹²⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹²⁸ МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

¹²⁹ См. этап 6 раздела 9 данного Отчета.

¹³⁰ <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/47-itogi-ii-kvartala-2015-goda/227-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye-na-01-07-2015-goda>

Таблица 9.22. Расчет стоимости ТРЦ "Перловский" в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	декабрь 2022 г. - ноябрь 2023 г.	декабрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г. - ноябрь 2025 г.	декабрь 2025 г. - ноябрь 2026 г.	декабрь 2026 г. - ноябрь 2027 г.	пп
Длина периода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00
Темп прироста арендной ставки в год	%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Темп прироста операционных расходов в год	%	13,53%	5,67%	4,23%	4,01%	4,01%	4,01%
Инвестиционная деятельность	руб. с НДС	(6 119 026)	(6 465 974)	(6 739 291)	(7 009 469)	(7 290 479)	(7 582 754)
Капитальные вложения	руб. с НДС	(6 119 026)	(6 465 974)	(6 739 291)	(7 009 469)	(7 290 479)	(7 582 754)
Операционная деятельность		307 238 446	330 281 330	355 052 430	381 681 362	410 307 464	441 080 524
Действительный доход, в том числе:	руб. с НДС	307 238 446	330 281 330	355 052 430	381 681 362	410 307 464	441 080 524
ДВД (постоянная часть)	руб. с НДС	275 691 510	296 368 373	318 596 001	342 490 701	368 177 503	395 790 816
ДВД (переменная часть)	руб. с НДС	27 225 330	29 267 230	31 462 272	33 821 942	36 358 588	39 085 482
ДВД от рекламы	руб. с НДС	4 321 607	4 645 727	4 994 157	5 368 719	5 771 373	6 204 225
Операционные расходы	руб. с НДС	(143 151 252)	(149 755 278)	(154 043 066)	(158 281 033)	(162 690 936)	(167 279 670)
Кадастровая стоимость объекта	руб.	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495
Остаточная балансовая стоимость на начало периода	руб.	1 550 669 403	1 498 980 423	1 447 291 442	1 395 602 462	1 343 913 482	1 292 224 502
Остаточная балансовая стоимость на конец года	руб.	1 498 980 423	1 447 291 442	1 395 602 462	1 343 913 482	1 292 224 502	1 240 535 522
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость	руб.	1 524 824 913	1 473 135 933	1 421 446 952	1 369 757 972	1 318 068 992	1 266 380 012
Величина земельного налога и арендной платы за земельный участок	руб.	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)
Затраты на страхование	руб.	(1 498 903)	(1 448 093)	(1 397 282)	(1 346 472)	(1 295 662)	(1 244 852)
Налог на имущество	руб.	(21 800 837)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)
Резерв на капитальный ремонт здания	руб. с НДС	(3 317 576)	(3 317 576)	(3 317 576)	(3 317 576)	(3 317 576)	(3 317 576)
Эксплуатационные расходы	руб. с НДС	(57 950 268)	(61 236 049)	(63 824 496)	(66 383 221)	(69 044 524)	(71 812 519)
Коммунальные платежи	руб. с НДС	(39 182 429)	(41 404 073)	(43 154 223)	(44 884 276)	(46 683 686)	(48 555 235)
Расходы на брокеридж	руб. с НДС	-	-	-	-	-	-
Вознаграждение управляющей компании	руб.	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)
НДС к уплате/возмещению	руб.	(34 201 755)	(37 078 071)	(40 447 046)	(44 134 382)	(48 124 478)	(52 441 094)
Возмещение НДС от инвестиционной деятельности	руб.	815 870	862 130	898 572	934 596	972 064	1 011 034
Возмещение НДС от эксплуатационных расходов	руб.	9 658 378	10 206 008	10 637 416	11 063 870	11 507 421	11 968 753
Возмещение НДС от коммунальных расходов	руб.	6 530 405	6 900 679	7 192 371	7 480 713	7 780 614	8 092 539
Уплата НДС от выручки	руб.	(51 206 408)	(55 046 888)	(59 175 405)	(63 613 560)	(68 384 577)	(73 513 421)
Итого денежный поток	руб. без НДС	123 766 414	136 982 006	153 823 026	172 256 478	192 201 570	213 777 005
Ставка дисконтирования для операционной деятельности	%						14,01%
Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде	%						10,00%
Фактор дисконтирования в данном периоде для операционной деятельности	-	0,8771	0,8771	0,8771	0,8771	0,8771	
Итоговый фактор дисконтирования (для операционной деятельности)	-	0,9365	0,8215	0,7205	0,6320	0,5543	0,5192
Текущая стоимость денежного потока	руб. без НДС	115 913 292	112 526 501	110 834 128	108 865 078	106 544 447	
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода	руб. без НДС						2 137 770 054
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %	руб. без НДС						2,00%
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						(42 755 401)

Наименование показателя	Ед. изм.	декабрь 2022 г. - ноябрь 2023 г.	декабрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г. - ноябрь 2025 г.	декабрь 2025 г. - ноябрь 2026 г.	декабрь 2026 г. - ноябрь 2027 г.	ПП
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						2 095 014 653
Текущая стоимость реверсии	руб. без НДС						1 087 655 556
Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС						1 642 339 003
Стоимость земельных участков, приходящихся на объект оценки	руб. (право аренды - без НДС, право собственности НДС не облагается)						91 669 600
Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода без учета стоимости земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский" (без учета НДС), руб.	руб. без НДС						1 550 669 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на трех подходах к оценке (доходном, сравнительном и затратном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемых объектов с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, 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.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

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 объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую 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.

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 аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. 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.

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Методика и алгоритм согласования результатов оценки с применением метода анализа иерархии приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 10.1. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов							
1 - равное влияние параметров							
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим							
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим							
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим							
2, 4, 6 - соответствующие промежуточные значения							
Критерии согласования							
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца							
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ							
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания							
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость							
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев							
	А	Б	В	Г		Вес критерия	
А	1	1	3	3	1,73	0,345	
Б	1	1	5	5	2,24	0,445	
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,077	
Г	1/3	1/5	3	1	0,67	0,133	
Сумма					5,02	1,000	
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца						
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,35	0,13	
доходный	4		1 1/2		2,45	0,87	
Сумма					2,80	1,00	
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ						
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/5		0,32	0,07	
доходный	5		4		4,47	0,93	
Сумма					4,79	1,00	
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания						
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/5		0,32	0,07	
доходный	5		4		4,47	0,93	
Сумма					4,79	1,00	
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,50	0,15	
доходный	4		2		2,83	0,85	
Сумма					3,33	1,00	
	А	Б	В	Г		Итоговый вес метода	
Веса критериев	0,345	0,445	0,077	0,133			
сравнительный	0,13	0,07	0,07	0,15		0,10	
доходный	0,87	0,93	0,93	0,85		0,90	
Сумма						1,00	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Итоговая справедливая стоимость технических подстанций (объекты оценки №2-3), была рассчитана с использованием одного подхода: затратного. Применение сравнительного подхода не представляется возможным ввиду отсутствия в продаже сопоставимых по функциональному назначению объектов-аналогов. Доходный подход при расчете справедливой стоимости сооружений трансформаторных подстанций не используется в связи с тем, что рынок аренды объектов аналогичной полезности в Московской области отсутствует, соответственно, нет возможности достоверно определить ставку аренды на объекты недвижимости, что в конечном итоге может привести к существенному искажению справедливой стоимости. Так как в данном случае сравнительный и доходный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода по техническим подстанциям принят равным **100%**.

Итоговая справедливая стоимость земельных участков (объекты оценки №4-5) была рассчитана с использованием одного подхода: сравнительного. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода по земельным участкам принят равным **100%**.

На стоимость торгово-развлекательной недвижимости помимо таких основных характеристик, как тип/формат ТРЦ, местоположение, пешеходный и автомобильный трафик, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных

переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим Исполнителем было принято решение сравнительному подходу при оценке ТРЦ "Перловский" присвоить вес в размере 10%.

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:

- для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1):
 - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **10%**;
 - стоимость, определенная доходным подходом, — **90%**;
- для ТП №282 и ТП №283 (объекты оценки №2-3):
 - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%**.
- для земельных участков (объект оценки №4-5):
 - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **100%**.

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 231 163 000	0,1	123 116 300
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 642 339 003	0,9	1 478 105 100
3	Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%)), в том числе:			1 601 221 400¹³¹
3.1.	стоимость земельных участков			92 379 500
3.2.	стоимость ТП-282, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.2)			4 450 200
3.3.	стоимость ТП-283, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.3)			4 536 300
3.4.	стоимость здания ТРЦ "Перловский", руб. без НДС			1 499 855 400

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости ТП-282, входящей в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта в рамках затратного подхода	4 450 200	1,0	4 450 200
2	Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%))			4 450 200

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹³¹ Справедливая стоимость трансформаторных подстанций (объекты оценки №2 и №3) включена в стоимость объекта оценки, генерирующего основной доход (объект оценки №1). Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости ТП-283, входящей в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	4 536 300	1,0	4 536 300
2	Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))			4 536 300

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости права собственности земельных участков, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (НДС не облагается), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта (НДС не облагается)
1	Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода	92 379 500	1,0	92 379 500
2	Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)			92 379 500
2.1	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м			11 058 500
2.2	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м			81 321 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.6. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость без учета НДС на 12.12.2022 г., руб.
1	ТЦ "Перловский"	1 499 855 400
2	ТП-282	4 450 200
3	ТП-283	4 536 300
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м	11 058 500
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м	81 321 000
7	Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	1 601 221 400

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия договора купли-продажи земельного участка общей площадью 1 278 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2307811 от 31.12.2014 г.;
- копия передаточного акта земельного участка общей площадью 1 278 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2289642 от 30.12.2014 г.;
- копия договора купли-продажи земельного участка общей площадью 9 398 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2277430 от 29.12.2014 г.;
- копия передаточного акта земельного участка общей площадью 9 398 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия договора аренды земельного участка №9741 от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2307822 от 31.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копия технического паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копия справки о первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ "ТРЦ Перловский";
- копия технического паспорта на здание ТП-282 от 15.10.2013 г.;
- информацию об источниках инженерного обеспечения;
- копия технического паспорта на здание ТП-283 от 15.10.2013 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506149327 от 18.11.2022 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506142322 от 18.11.2022 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/506142310 от 18.11.2022 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/505218445 от 16.11.2022 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/505218453 от 16.11.2022 г.;
- информационное письмо о доходах и расходах ТРЦ "Перловский";
- реестр арендаторов;
- данные о вакантных площадях;
- данные о планируемых ремонтных работах.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки (IVS 2011);
- 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 г.;
- Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" – СПб.; 1997 г.;
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", – М.; 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", – М.; 1995 г.

Порталы:

- www.cbr.ru;
- www.moex.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.statrilt.ru;
- www.knightfrank.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





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

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

Дата выдачи: 30 сентября 2022 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



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

«10» декабря 2021 г..

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»

Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160

Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8

ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).

3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,(75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

**Десятое декабря две тысячи двадцать второго года
город Москва**

Настоящей доверенностью акционерное общество «НЭО Центр», ИНН 7706793139/ОП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), в лице генерального директора Сергина Павла Федоровича, действующего на основании устава, уполномочило

гражданку **Матвееву Арину Фаназилиевну** (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, в частности: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инвестиционные заявки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор



П. Ф. Сергин

+7 (495) 739-39-77

info@dneoconsult.ru

www.dneoconsult.ru
119017, Россия, г. Москва, Пыжевский Бульвар, 31



Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»
 Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

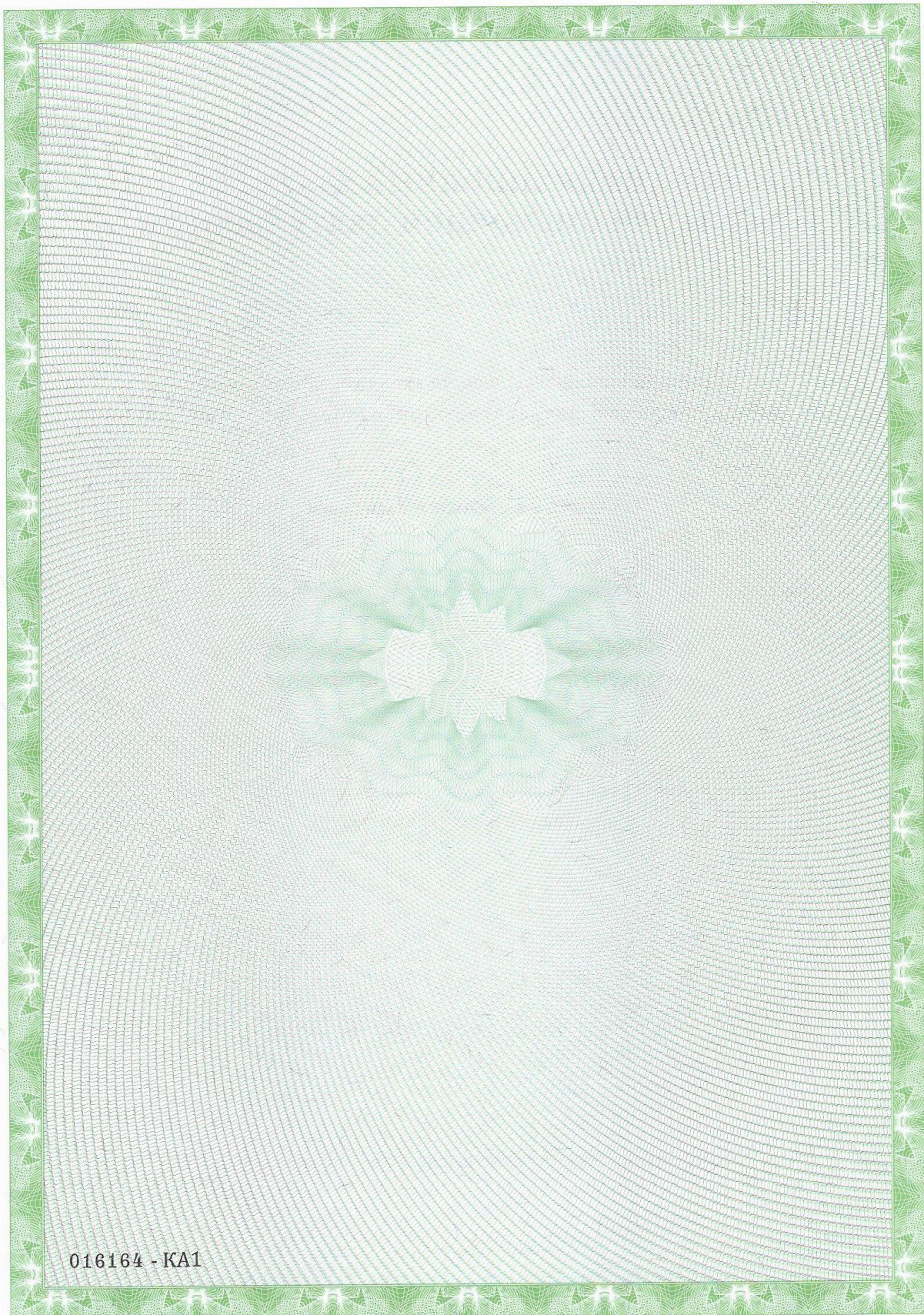
выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

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





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 48360
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за
регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные

Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 266 (Двести шестьдесят шесть) отчетов:
 - 250 отчетов об оценке "Недвижимость";
 - 16 отчетов об оценке "Земельный участок";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 22 (двадцать два) положительных экспертных заключения.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.05.2022 г.

Дата составления выписки 13.05.2022 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ОЦЕНКИ**

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹³².

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 принуждения¹³³.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹³⁴.

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 инвестиций¹³⁵.

¹³² П. 10.1 МСО 2020

¹³³ П. 30.1 МСО 2020

¹³⁴ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

¹³⁵ П. 60.1, 60.2 МСО 2020

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹³⁶.

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 оценки¹³⁷, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹³⁸

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹³⁹.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁴⁰.

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, денежного¹⁴¹.

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 устаревания¹⁴².

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 принуждения¹⁴³.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

¹³⁶ П. 80.1 МСО 2020

¹³⁷ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹³⁸ П. 200.3 МСО 2020

¹³⁹ П. 200.4 МСО 2020

¹⁴⁰ П. 20.1 МСО 2020

¹⁴¹ П. 40.1 МСО 2020

¹⁴² П. 60.1 МСО 2020

¹⁴³ П. 40.1 МСО 2020

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 дохода¹⁴⁴.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁴⁵.

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 дохода¹⁴⁶.

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 дату¹⁴⁷.

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 перепродаже¹⁴⁸.

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 риска¹⁴⁹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁵⁰.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁵¹

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

¹⁴⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁴⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁴⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁵⁰ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁵¹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁵².

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 цен¹⁵³.

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 выгоды¹⁵⁴.

Основные средства¹⁵⁵ 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;

¹⁵² IFRS 1, п. 3.

¹⁵³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁵⁴ IAS 38, п. 8.

¹⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- 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 услуги¹⁵⁶.

Балансовая стоимость¹⁵⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁵⁸ — 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 актива¹⁵⁹.

Инвестиционное имущество¹⁶⁰ – 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 целях¹⁶¹.

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 факторами¹⁶².

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид

¹⁵⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁶¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁶² IAS 1, п. 7.

стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости¹⁶³.

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 принуждения¹⁶⁴.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹⁶⁵.

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.¹⁶⁶

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.¹⁶⁷

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

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;

¹⁶³ П. 10.1 МСО 2020

¹⁶⁴ П. 30.1 МСО 2020

¹⁶⁵ П. 50.1 МСО 2020

¹⁶⁶ П. 50.2 МСО 2020

¹⁶⁷ П. 50.3 МСО 2020

- офисное оборудование¹⁶⁸.

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 актив¹⁶⁹.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

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 передаваться¹⁷⁰.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁷¹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁷²:

- 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.

¹⁶⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁶⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁷⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁷¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁷² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁷³:

- 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, 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 имущества¹⁷⁴:

- 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

¹⁷³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹⁷⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

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 стандарта¹⁷⁵:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁷⁶.

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

¹⁷⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁷⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁷⁷.

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 актива¹⁷⁸.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁷⁹ 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 измерения¹⁸⁰.

¹⁷⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁷⁹ Фонд МСФО.

¹⁸⁰ Фонд МСФО.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹⁸¹.

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 стоимости¹⁸².

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 таковых¹⁸³.

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 условиях¹⁸⁴.

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 обязательства¹⁸⁵.

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 образом¹⁸⁶.

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

¹⁸¹ IFRS 13, п. 2.

¹⁸² IFRS 13, п. 3.

¹⁸³ IFRS 13, п. 11.

¹⁸⁴ IFRS 13, п. 15.

¹⁸⁵ IFRS 13, п. 16.

¹⁸⁶ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹⁸⁷.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁸⁸

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 дохода¹⁸⁹.

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:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

¹⁸⁷ IFRS 13, п. 32.

¹⁸⁸ IFRS 13, п. 38.

¹⁸⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

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 замещения¹⁹⁰.

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 создан¹⁹¹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁹²:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁹² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁹³);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

¹⁹³ 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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁹⁴:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий¹⁹⁵.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта¹⁹⁶.

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 активов¹⁹⁷.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁹⁸:

- 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 целом¹⁹⁹.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;

¹⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁹⁸ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁹⁹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость²⁰⁰ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — 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.).

²⁰⁰ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K_1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K_1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K_2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K_5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K_6)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета.

Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.²⁰¹

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_6 \times K,$$

где:

С₆ – 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 **С₆**, 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 проект²⁰².

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами²⁰³:

- 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).

²⁰¹Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

²⁰² Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

²⁰³ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров²⁰⁴.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$Иф\% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (**C_{стр}**) в *i*-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент *i* до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

²⁰⁴ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (**R**) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}**) и доли заемных средств (**D_{zc}**) в общих затратах на строительство**

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}**) (процентов по инвестиционным кредитам)**

При определении стоимости заемного капитала **R_{zc}** необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств **R_{zc}** определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"²⁰⁵. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"²⁰⁶.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**²⁰⁷.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков²⁰⁸:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (**P**) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

²⁰⁵ 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.

²⁰⁶ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

²⁰⁷ 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.

²⁰⁸ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 12.1. 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
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									

№ 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
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
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, относятся²⁰⁹:

- 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.

²⁰⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят²¹⁰:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа²¹¹:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{И}_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

И_{физ.} — физический износ, %

ХВ — хронологический возраст, лет.

²¹⁰ 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

²¹¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

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 актива²¹².

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов²¹³.

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).

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

²¹² 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)

²¹³ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 12.2. 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 натурального 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 12.3. 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 относят²¹⁴:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания²¹⁵:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

²¹⁴ 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

²¹⁵ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²¹⁶.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания²¹⁷:

- 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 изданиях²¹⁸.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²¹⁹:

- 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 изданиях²²⁰. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²¹⁶ 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.

²¹⁷ 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.

²¹⁸ 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.

²¹⁹ 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.

²²⁰ 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.

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.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины

земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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.

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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**²²¹ определения стоимости земли.

²²¹ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

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 замещения²²².

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²²³:

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 учитывать²²⁴:

5. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
6. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
7. 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;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в

²²² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²²³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²²⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²²⁵:

- 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 цену²²⁶.

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.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

²²⁵ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²²⁶ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²²⁷.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P_{\%}),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P_{\%}$ — величина процентной поправки.

²²⁷ 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

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды²²⁸.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²²⁹:

- 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)²³⁰.

Основные этапы доходного подхода²³¹:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются²³²:

- 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 с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

²²⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²²⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²³⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²³¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²³² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²³³:

- 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 периода²³⁴.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²³⁵:

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)²³⁶.

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);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

²³³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²³⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²³⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²³⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

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) одновременно²³⁷.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²³⁸:

- 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;
- 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.

²³⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²³⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²³⁹:

- 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 расходов²⁴⁰. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

²³⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁴⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²⁴¹:

- 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 дохода²⁴².

Операционные расходы делятся²⁴³:

- 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;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²⁴⁴. Данный

²⁴¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁴² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁴³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁴⁴ 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.

показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) 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.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 12.4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2018	1,50%	1,50%
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05 ноября 2003 г. (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), Закон Московской области №50/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 7 апреля 2017 г.)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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 участок²⁴⁵

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

²⁴⁵ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

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

Таблица 12.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- 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 оборудования²⁴⁶.

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"²⁴⁷.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 12.6).

Таблица 12.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного 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

²⁴⁶ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²⁴⁷ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства²⁴⁸.

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 проводиться²⁴⁹ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($D_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кэ} \times D_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Dкэ — доля короткоживущих элементов;

Dкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Kув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения $K_{ув}$ основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

²⁴⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁴⁹ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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 рынка²⁵⁰, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 12.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

²⁵⁰ "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".

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:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = БС + Р + Л + М,$$

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 определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 12.8. 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										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	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 более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения

о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 12.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный рынок рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁵¹:

- 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 постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

²⁵¹ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n}.$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — 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 постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если²⁵²:

- 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.

²⁵² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки²⁵³.

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."²⁵⁴.

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"²⁵⁵.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁵⁶.

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 округления²⁵⁷.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель,

²⁵³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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 групп²⁵⁸:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

- Достоверность и достаточность информации;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

²⁵⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

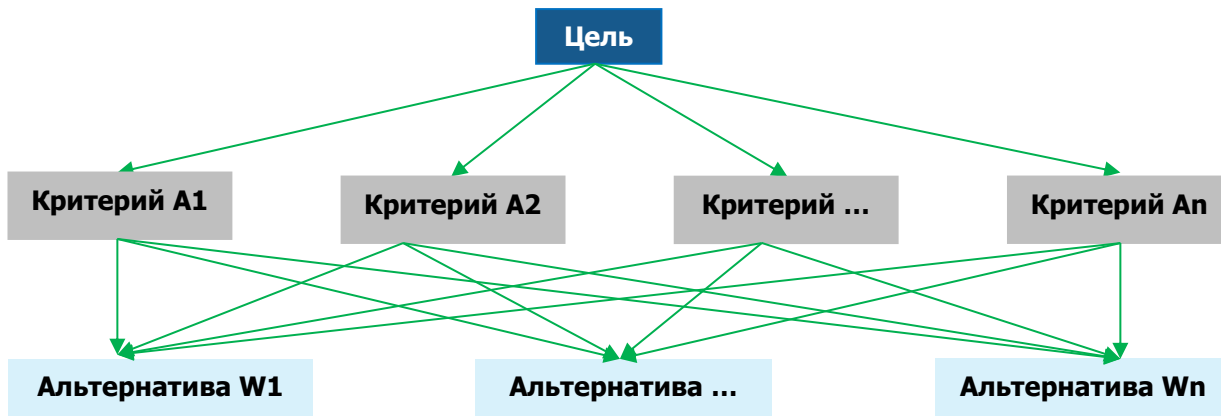
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины критериев.

Таблица 12.10. 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	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

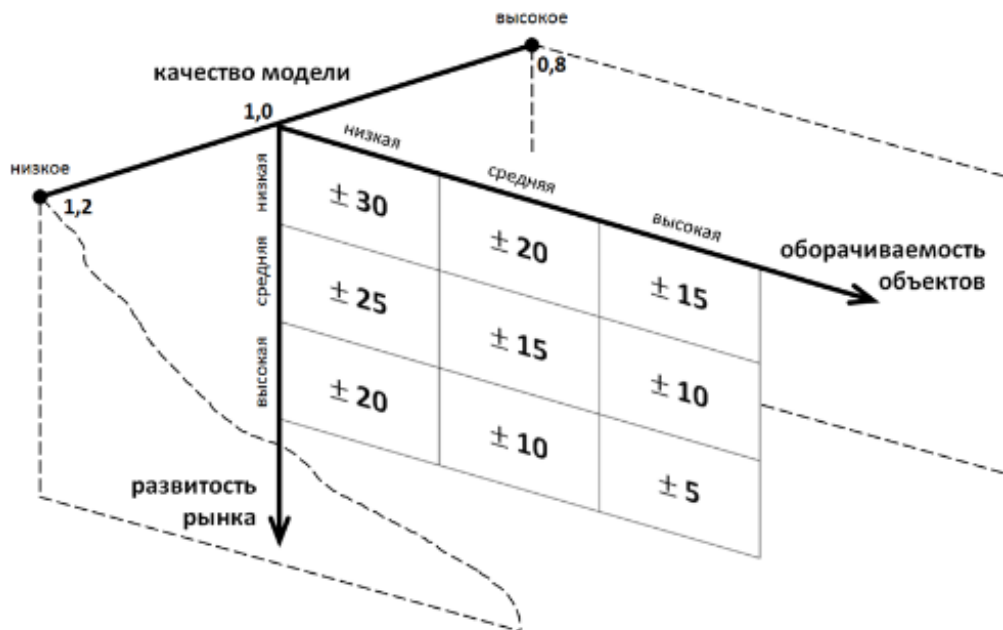
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²⁵⁹ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁶⁰



Источник: <http://srosovnet.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.

²⁵⁹ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁶⁰ 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 12.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 12.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.11.2022 № 99/2022/506142332	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 139:042-5405
Адрес:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь, м²:	20.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	446647.63
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142332			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:244	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «ТП-282», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

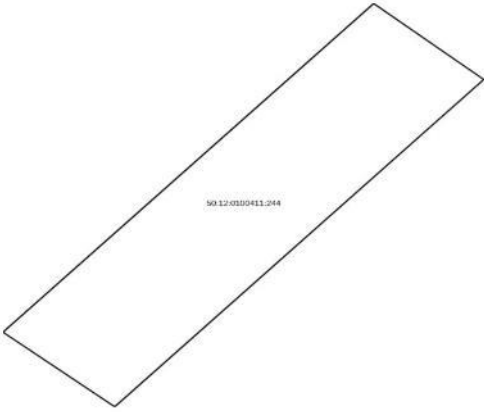
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142332		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:12:0100411:244	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-12/053/2014-040 от 23.06.2014.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	23.06.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-12/053/2014-040
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.06.2014 по 30.06.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велес Траст" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
основание государственной регистрации:		ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский" №б/н от 28.08.2012	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142332			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:244	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142332						
Кадастровый номер:				50:12:0100411:244		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	483999.56	2202887.45	данные отсутствуют	0.1		
2	483997.93	2202889.29	данные отсутствуют	0.1		
3	483990.91	2202883.12	данные отсутствуют	0.1		
4	483992.51	2202881.25	данные отсутствуют	0.1		
1	483999.56	2202887.45	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142332						
Кадастровый номер:				50:12:0100411:244		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС.ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.11.2022 № 99/2022/506142310	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 139:042-5405
Адрес:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь, м²:	24
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	525467.8
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142310			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «ТП-283», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

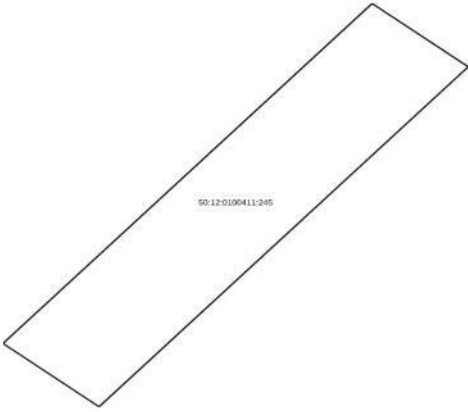
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142310			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-12/053/2014-044 от 23.06.2014.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	23.06.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-12/053/2014-044
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.06.2014 по 30.06.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Велес Траст" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:	ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский" №б/н от 28.08.2012
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142310			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142310						
Кадастровый номер:				50:12:0100411:245		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	484011.04	2202897.27	данные отсутствуют	0.1		
2	484009.46	2202899.14	данные отсутствуют	0.1		
3	484000.98	2202891.96	данные отсутствуют	0.1		
4	484002.56	2202890.09	данные отсутствуют	0.1		
1	484011.04	2202897.27	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506142310						
Кадастровый номер:				50:12:0100411:245		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218445			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь:	1278 +/- 13кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11239204.86
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:12:0100411:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
16.11.2022 № 99/2022/505218445		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра	
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна №77-11-561	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
16.11.2022 № 99/2022/505218445		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
16.11.2022 № 99/2022/505218445	
Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/012-50/012/008/2015-2822/1 от 20.02.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 20.02.2015
	номер государственной регистрации: 50-50/012-50/012/008/2015-2822/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.02.2015 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации: 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №1 от 18.09.2012
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218445			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218445			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484088.23	2202747.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484043.28	2202796.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484039.27	2202786.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484038.69	2202783.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	484038.4	2202781.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	484038.42	2202778.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	484038.73	2202775.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	484039.34	2202773.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	484040.25	2202770.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	484041.42	2202768.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	484042.41	2202766.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	484064.9	2202731.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	484068.12	2202733.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	484068.08	2202736.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	484066.24	2202739.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218445			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	484078.24	2202748.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	484082.71	2202744.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	484085.92	2202744.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 16.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218453			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь:	9398 +/- 34кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	82176675.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:12:0100411:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
16.11.2022 № 99/2022/505218453		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра	
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна №77-11-561	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
16.11.2022 № 99/2022/505218453		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
16.11.2022 № 99/2022/505218453	
Кадастровый номер: 50:12:0100411:267	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/012-50/012/008/2015-2812/1 от 20.02.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 20.02.2015
	номер государственной регистрации: 50-50/012-50/012/008/2015-2812/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.02.2015 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью " Велес Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации: 'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №1 от 18.09.2012
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218453			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218453			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484034.21	2202823.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484036.5	2202825.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484038.55	2202828.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484040.35	2202831.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	484041.89	2202834.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	484052.81	2202862.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	484053.29	2202865.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	484053.46	2202867.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	484053.35	2202869.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	484052.92	2202872.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	484052.2	2202874.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	484051.21	2202877.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	484049.94	2202879.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	484048.43	2202881.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	484032.24	2202899.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____
16.11.2022 № 99/2022/505218453		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	484031.94	2202898.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	484024.65	2202893.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	484024.27	2202893.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	484022.34	2202891.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	484021.12	2202893.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	484020.27	2202892.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	484018.71	2202894.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	484019.53	2202895.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	484019.16	2202895.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	483978.62	2202859.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	483941.19	2202826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	483904.92	2202794.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	483921.76	2202775.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	483922.34	2202775.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	483924.15	2202773.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
16.11.2022 № 99/2022/505218453			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	483926.15	2202771.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	483928.31	2202770.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	483930.6	2202769.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	483933.13	2202769.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	483935.41	2202768.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	483937.87	2202768.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	483973.27	2202774.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	483975.04	2202775.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	483977.94	2202776.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	483980.73	2202777.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	483983.4	2202778.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	483985.62	2202779.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.11.2022 № 99/2022/506149327	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 139:042-5405, Условный номер: 50-50-12/010/2007-280
Адрес:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь, м²:	21029.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	1147412495.36
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.11.2022 г., поступившего на рассмотрение 18.11.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.11.2022 № 99/2022/506149327	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:12:0100411:208, 50:12:0100411:209, 50:12:0100411:210, 50:12:0100411:211, 50:12:0100411:212, 50:12:0100411:213, 50:12:0100411:233
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Котолевская Галина Александровна №77-12-162
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____				
18.11.2022 № 99/2022/506149327				
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-12/090/2012-111 от 24.09.2012			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	04.09.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-12/082/2014-425	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.09.2014 по 18.03.2019	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128	
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №ТП-1-190313 от 19.03.2013; "Дополнительное соглашение от 28.09.2021 к Договору аренды" №ТП-1-190313 от 19.03.2013	
		вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	14.02.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-12/022/2014-437	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.02.2014 по 28.02.2025	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Теремок-Инвест", ИНН: 7734506918	
		основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №ТП-1-270114 от 27.01.2014	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
18.11.2022 № 99/2022/506149327		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
3.1.3.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	15.09.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/088/2014-181	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.09.2014 по 31.07.2025	
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АмРест", ИНН: 7825335145	
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды' №ТП-1-180814 от 18.08.2014	
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	24.09.2012	
3.1.5.	номер государственной регистрации:	50-50-12/050/2008-265	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.09.2012 на 20 лет начиная с 07.08.2008	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Макдоналдс", ИНН: 7710044140	
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилых помещений' №88-08/08 от 26.03.2008; 'Договор купли-продажи недвижимости' №ТП-1-190912 от 19.09.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №01/08-2012 от 01.08.2012	
3.1.5.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	24.09.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/027/2012-281	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.09.2012 на 15 лет начиная с 19.06.2012	
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	'Договор долгосрочной аренды нежилого помещения' №МТРС-01-Д от 18.04.2012;	
		'Договор купли-продажи недвижимости' №ТП-1-190912 от 19.09.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №01/08-2012 от 01.08.2012	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.11.2022 № 99/2022/506149327		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
3.1.6.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.09.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-111	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.08.2012 по 30.06.2027	
3.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Велес Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950	
	основание государственной регистрации:		
	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	08.04.2014	
5.	номер государственной регистрации:	50-50-12/039/2014-156	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.04.2014 по 30.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кораблик-Р", ИНН: 7726549587	
	основание государственной регистрации:	'Долгосрочный договор аренды нежилых помещений' №ТП-1-011113 от 01.11.2013	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ____ Раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1 : ____		Всего разделов: ____
18.11.2022 № 99/2022/506149327		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:			50:12:0100411:96	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484006.92	2202812.55	assa	данные отсутствуют
2	483998.77	2202805.31	assa	данные отсутствуют
3	483988.23	2202817.24	assa	данные отсутствуют
4	483986.35	2202815.58	assa	данные отсутствуют
5	483986.77	2202815.11	assa	данные отсутствуют
6	483986.23	2202814.63	assa	данные отсутствуют
7	483985.81	2202815.11	assa	данные отсутствуют
8	483981.42	2202811.22	assa	данные отсутствуют
9	483981.84	2202810.75	assa	данные отсутствуют
10	483981.3	2202810.28	assa	данные отсутствуют
11	483980.88	2202810.75	assa	данные отсутствуют
12	483976.34	2202806.73	assa	данные отсутствуют
13	483976.38	2202806.69	assa	данные отсутствуют
14	483976.09	2202806.42	assa	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № _____ Раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1 : _____		Всего разделов: _____
18.11.2022 № 99/2022/506149327		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			50:12:0100411:96	
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат >br/<характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	483975.95	2202806.57	assa	данные отсутствуют
16	483971.31	2202802.47	assa	данные отсутствуют
17	483971.44	2202802.32	assa	данные отсутствуют
18	483971.29	2202802.18	assa	данные отсутствуют
19	483975.47	2202797.46	assa	данные отсутствуют
20	483975.62	2202797.59	assa	данные отсутствуют
21	483975.88	2202797.29	assa	данные отсутствуют
22	483975.73	2202797.16	assa	данные отсутствуют
23	483978.46	2202794.08	assa	данные отсутствуют
24	483978.61	2202794.21	assa	данные отсутствуют
25	483978.87	2202793.91	assa	данные отсутствуют
26	483978.72	2202793.78	assa	данные отсутствуют
27	483981.44	2202790.7	assa	данные отсутствуют
28	483981.59	2202790.83	assa	данные отсутствуют
29	483981.99	2202790.38	assa	данные отсутствуют
30	483981.3	2202789.77	assa	данные отсутствуют
31	483984.34	2202790.01	assa	данные отсутствуют
32	483987.23	2202790.56	assa	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № _____ Раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1 : _____		Всего разделов: _____
18.11.2022 № 99/2022/506149327				
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96		
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	483989.87	2202791.32	assa	данные отсутствуют
34	483991.96	2202792.25	assa	данные отсутствуют
35	483994.66	2202793.62	assa	данные отсутствуют
36	483996.56	2202794.98	assa	данные отсутствуют
37	483998.36	2202796.44	assa	данные отсутствуют
38	483999.33	2202797.38	assa	данные отсутствуют
39	484000.33	2202798.41	assa	данные отсутствуют
40	484002.16	2202800.65	assa	данные отсутствуют
41	484003.07	2202801.97	assa	данные отсутствуют
42	484003.97	2202803.56	assa	данные отсутствуют
1	484006.92	2202812.55	assa	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506149327			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	0	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
18.11.2022 № 99/2022/506149327						
Кадастровый номер:				50:12:0100411:96		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:12:0100411:208	Этаж № 04		данные отсутствуют	данные отсутствуют	1467.2
2	50:12:0100411:209	Этаж № 03		данные отсутствуют	данные отсутствуют	1817.6
3	50:12:0100411:210	Этаж № 01		данные отсутствуют	данные отсутствуют	5397.4
4	50:12:0100411:211	Этаж № -1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	5522.5
5	50:12:0100411:212	Этаж № 03		данные отсутствуют	данные отсутствуют	3207.4
6	50:12:0100411:213	Этаж № 02		данные отсутствуют	данные отсутствуют	5435.2
7	50:12:0100411:233	Этаж № 1	126	данные отсутствуют	данные отсутствуют	27
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

СПРАВКА

О первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Дана по месту требования

Площадь, адрес, кадастровый номер объектов	Первоначальная стоимость (руб.)	Ежемесячная сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 01.12.2022г.
Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, общая площадь 21 029,7 кв.м., адрес (местонахождение) Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33. Кадастровый (или условный) номер Объекта аренды 50:12:0100411:96 Свидетельство о государственной регистрации права: бланк серии 50-АДН 180365, выдано Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «24» сентября 2012 г., запись регистрации в ЕГРП сделана «24»сентября 2012 г. за № 50-50-12/090/2012-111	670 066 612,44	2 045 418,51	423 401 632,92
ТП-282, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 20,4 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д.33. Кадастровый № 50:12:0100411:244; Свидетельство о государственной регистрации права: бланк серии 50-АИН №184576, выдано Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «23» июня 2014г., запись регистрации в ЕГРП сделана «23» июня 2014г №50-50-12/053/2014-040	3 250 338,98	11 734,08	2 065 196,90
ТП-283, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 24 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г.Мытищи, ул. Селезнева, д.33. Кадастровый № 50:12:0100411:245; Свидетельство о государственной регистрации права: бланк серии 50-АИН №184577, выдано Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «23» июня 2014г., запись регистрации в ЕГРП сделана «23» июня 2014г №50-50-12/053/2014-044	3 250 338,99	11 734,08	2 065 196,91
Земельный уч. площадь 1278 кв.м., адрес: Московская обл., г. Мытищи, вблизи платформы Перловская кад. №50:12:0100411:266	1 017 450,00	-	1 017 450,00
Земельный уч. площадь 9398 кв.м., адрес: Московская обл., городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская кад. №50:12:0100411:267	7 481 997,00	-	7 481 997,00

С уважением,
Генеральный директор



Осипов Д.Б.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

ТП-282



наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	2Б	
Иное описание местоположения	г. Мытищи, ул. Селезнева, д.33	


Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	139:042-5405

Технический паспорт составлен по состоянию на 15 октября 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Евро-Инжиниринг"		Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор А.А. Найденов		Руководитель комплексной производственной группы №2 "Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ" Мельникова Т.В.	



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор
Мытищинского филиала ГУП МО «МОБТИ»

М.В.Ткаченко



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	Планы этажей здания	7
8	Экспликация к плану этажей здания	8
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование ТП-282

Год завершения строительства 2006

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен железобетонные панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 55 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 20,4 кв.м

Площадь застройки 23,2 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1 301 159.34 руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 29.12.2006 г. № 006328, утвержденный Постановлением Главы Мытищинского муниципального района Московской области № 882 от 29.03.2007 г.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 октября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
2Б	ТП-282	2 006	ЮС0001461	1 301 159,34

5. Ситуационный план
 ТП-282

наименование здания

1:10000

Лист 1 Всего листов 1



местоположение объекта: Московская область, г. Мытищи,
улица Селезнева, дом 33

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Котолеская Г.А.	<i>[Handwritten Signature]</i>

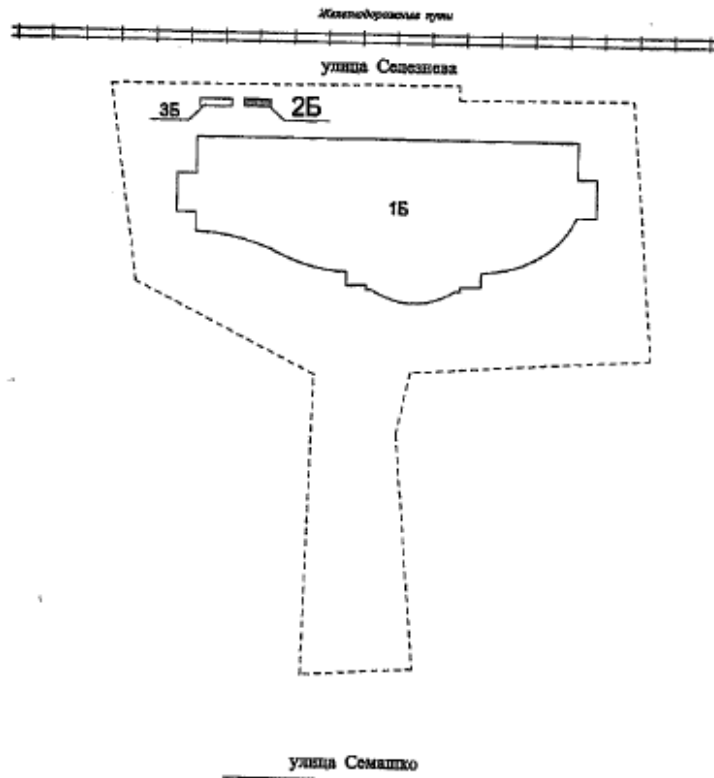
6. План объекта

ТП-282

наименование здания

1:2000

Лист 1 Всего листов 1

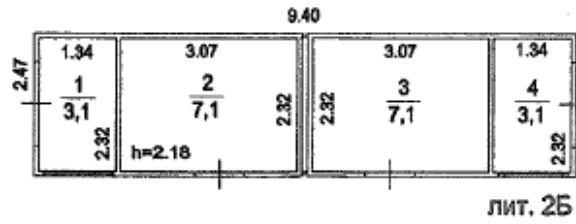


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.	<i>[Signature]</i>	Котловская Г.А.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 1 здания

1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.	<i>С.В. Михайлова</i>	Котловская Г.А.	<i>Г.А. Котловская</i>

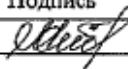
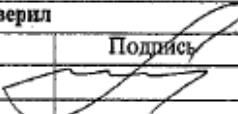
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
2Б	1		1	помещение	3,1	2,18	
2Б			2	помещение	7,1		
2Б			3	помещение	7,1		
2Б			4	помещение	3,1		
<i>Всего:</i>					<i>.20,4</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		Мельникова Т.В.	



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

ТП-283

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ЗБ	
Иное описание местоположения	г. Мытищи, ул. Селезнева, д.33	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	139:042-5405

Технический паспорт составлен по состоянию на 15 октября 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Евро-Инжиниринг"		Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы №2 "Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ" Мельникова Т.В.	
А.А. Найденов			

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	Планы этажей здания	7
8	Экспликация к плану этажей здания	8
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

наименование ТП-283
 год завершения строительства 2006
 год ввода в эксплуатацию ---
 материал стен железобетонные панели
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 65 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 24,0 кв.м
 Площадь застройки 27,5 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 1 301 159.34 руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
 (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Акт приемочной комиссии о приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта от 29.12.2006 г. № 006328, утвержденный Постановлением Главы Митицинского муниципального района Московской области № 882 от 29.03.2007 г.

4. Состав объекта

№ инв. Листа	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 октября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
ЗБ	ТП-283	2 006	ЮС0001461	1 301 159,34

5. Ситуационный план


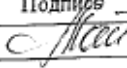
ТП-283

наименование здания

Лист 1 Всего листов 1



местоположение объекта: Московская область, г. Мытищи,
улица Селезнева, дом 33

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		Котоловская Г.А.	

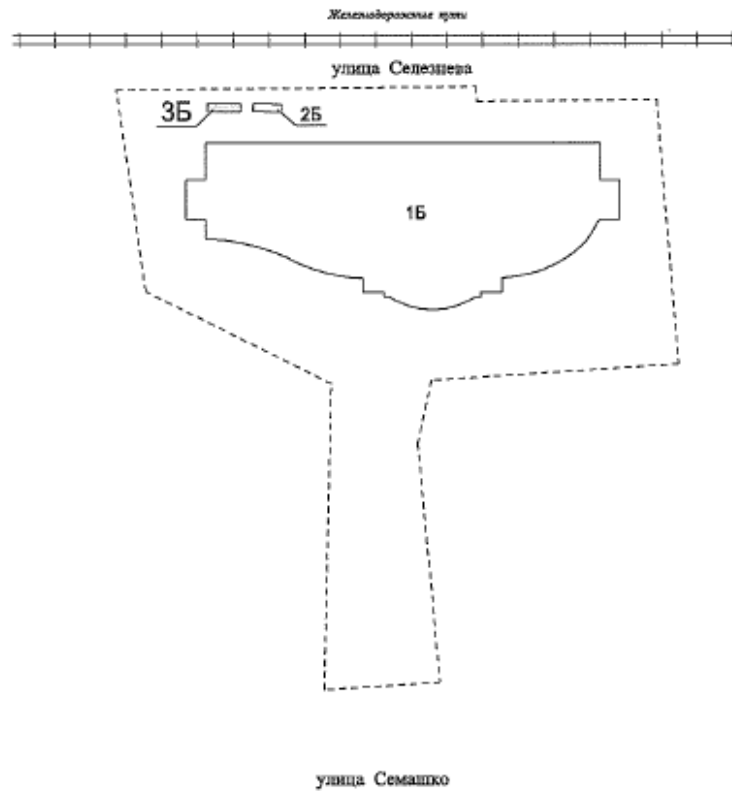
6. План объекта

ТП-283

наименование здания

2000

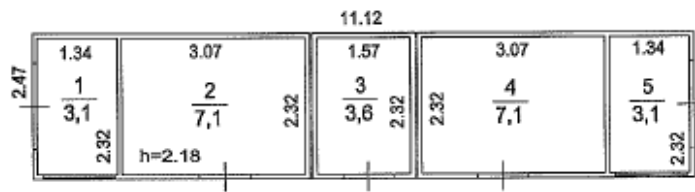
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.	<i>С.В. Михайлова</i>	Котловская Г.А.	<i>Г.А. Котловская</i>

7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



лит. 3Б

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.	<i>С.В. Михайлова</i>	Котолевская Г.А.	<i>Г.А. Котолевская</i>

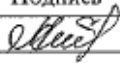
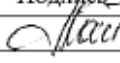
8. Экспликация к плану этажей здания

Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
2	3	4	5	6	7	8
ЗБ	1	1	помещение	3,1	2,18	
ЗБ		2	помещение	7,1		
ЗБ		3	помещение	3,6		
ЗБ		4	помещение	7,1		
ЗБ		5	помещение	3,1		
<i>Всего:</i>				24,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		Котолевская Г.А.	



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Росреестра" по Московской области
 (наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
 о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки: 05.03.2015
2	Кадастровый номер: 50:12:0100411:267
3	Предыдущие номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2015 г., руб: 49879978.98
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 30 декабря 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 27 ноября 2013 г., № 566-РМ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 29 ноября 2013 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 30 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости носят временный характер.

Уполномоченное лицо
 органа кадастрового учета:

Начальник межрайонного отдела №1
 (наименование должности)

(подпись)
 М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение
 «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области
 филиал №1
 ИККНС 2-й категории
 Г/ОБЛ М.О.

Р. А. Лазько

(инициалы, фамилия)



Вх. № ТП-12-1003158
 от 10.03.2015
 ЗОД 11.03.2015 11:52

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 05.03.2015
2	Кадастровый номер: 50:12:0100411:266
3	Предыдущие номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2015 г., руб: 6782997.78
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 30 декабря 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 27 ноября 2013 г., № 566-PM
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 29 ноября 2013 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 30 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости носят временный характер.

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Начальник межрайонного отдела №1
(наименование должности)

(подпись)

М.П.

КАДАСТРОВЫЕ ЦЕНТРАЛИЗАЦИИ «РОСРЕЕСТРА» по Московской области
Участок 2-й кадетской школы
Городской округ Щербинка

Р. А. Лазыко

(инициалы, фамилия)

бх №П-11-1003158
от 10.03.2015г.

ИД 11.03.2015 11:59

ДОГОВОР купи-продажи земельного участка

г.Мытищи Московской области

«30» декабря 2014г.

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1.На основании Постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30.12.2014г. №5031 «Продавец» продал, а «Покупатель» купил земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:266 площадью 1278 (одна тысяча двести семьдесят восемь) кв.м, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

1.2.На земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие «Покупателю» на праве собственности.

2.ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Цена продажи составляет 1 017 450 (один миллион семнадцать тысяч четыреста пятьдесят) рублей, что соответствует 15% от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Оплата за земельный участок производится в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи земельного участка на расчетный счет УФК по Московской области (Администрация Мытищинского муниципального района): р/с № 40101810600000010102 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка РФ по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК

044583001, ИНН 5029009950, КПП 502901001, КБК 90111406013130000430, ОКТМО 46634101.

2.3. Регистрация перехода права собственности на земельный участок допускается только после полной их оплаты «Покупателем».

2.4. В случае просрочки «Покупателем» цены продажи земельного участка, указанной в пп.2.1 настоящего Договора, «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку за каждый день просрочки, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы.

Уплата неустойки не освобождает «Покупателя» земельного участка от исполнения обязательств по договору купли-продажи земельного участка.

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.1. Обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

4. ОГРАНИЧЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.

4.1. Ограничений нет.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

5.1. «Продавец» продал, а «Покупатель» купил по настоящему договору земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора стороны не могли не знать.

5.2. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Договор считается заключенным с момента его подписания.

6.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

6.3. Содержание статей 209, 549, 550, 551, 554, 556 Гражданского Кодекса РФ «Покупателю» разъяснены.

6.4. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

6.5. В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

- кадастровый паспорт земельного участка.

6.6. «Покупатель» приобретает право собственности на земельный участок после государственной регистрации перехода этого права.

6.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Карла Маркса, д. 4, и два выдаются «Покупателю».

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр.адрес: г. Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д. 36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г. Москва ОСБ 7810 г. Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950,
 КПП 770301001, юр.адрес: 123610 г.Москва, Краснопресненская набережная, д.12,
 под.9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г.Москва к/с
 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец»

Изаров Виктор Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна




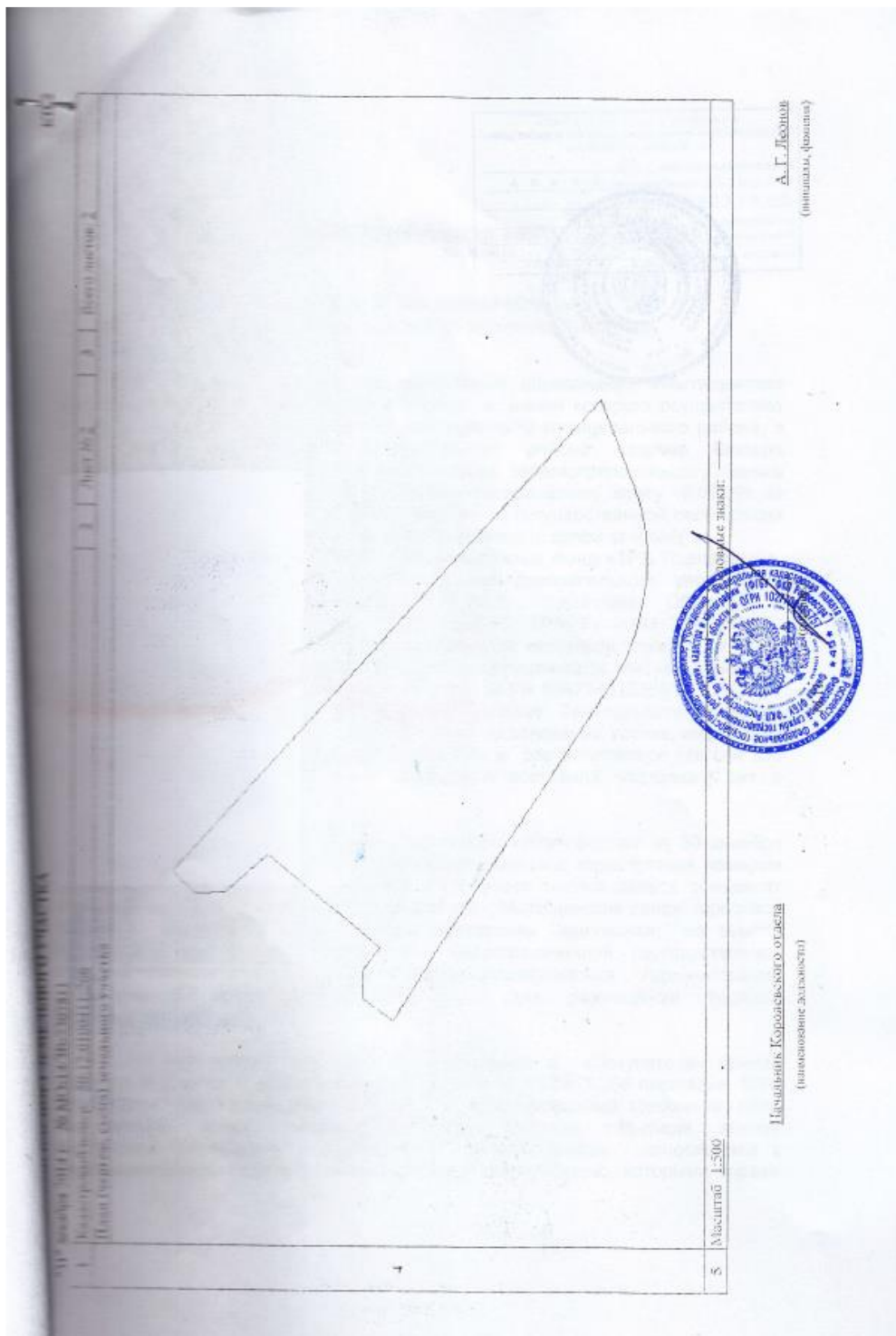
100.1

Федеральное государственное кадастровое учреждение «Управление кадастра и регистрации недвижимости» по Московской области
 (полное наименование государственного учреждения)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ПОРТ ЦЕМЕНТНОГО УЧАСТКА
 от 21 декабря 2011 г. №МДК/15/В-2302411

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2014			
5	Проводущие номера: 50:12:0100411					
7						
8	Местоположение: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская					
9	Категория земель: Земля населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: Для размещения торгово-развлекательного центра					
11	Площадь: 1278*113 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 6782997,78					
13	Сведения о правах: _____					
14	Особые отметки: _____					
15	Сведения о природных объектах: _____					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:12:0100411:264, 50:12:0100411:265, 50:12:0100411:266, 50:12:0100411:267, 50:12:0100411:268.			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0100411:1			
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.			


 Начальник Корольевского отдела
 (полное наименование должности)
 А. Г. Леонов
 (подпись, фамилия)



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Мытищи Московской области,
тридцатое декабря две тысячи четырнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1.«Продавец» в соответствии с договором купли-продажи от 30 декабря 2014 года продал «Покупателю» земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:266 площадью 1278 (одна тысяча двести семьдесят восемь) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

2.По настоящему акту «Продавец» передал, а «Покупатель» принял земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:266 площадью 1278 (одна тысяча двести семьдесят восемь) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе

распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

Претензий у «Покупателя» к «Продавцу» по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Карла Маркса, д. 4 и два выдаются «Покупателю».

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр. адрес: г. Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д. 36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г. Москва ОСБ 7810 г. Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950, КПП 770301001, юр. адрес: 123610 г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, под. 9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва к/с 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец»

Азаров Виктор Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна



ДОГОВОР купи-продажи земельного участка

г.Мытищи Московской области

«30» декабря 2014г.

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. На основании Постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30.12.2014г. №5031 «Продавец» продал, а «Покупатель» купил земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:264 площадью 975 (девятьсот семьдесят пять) кв.м, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

1.2. На земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие «Покупателю» на праве собственности.

2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Цена продажи составляет 776 223 (семьсот семьдесят шесть тысяч двести двадцать три) рубля, что соответствует 15% от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Оплата за земельный участок производится в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи земельного участка на расчетный счет УФК по Московской области (Администрация Мытищинского муниципального района): р/с № 40101810600000010102 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка РФ по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК

044583001, ИНН 5029009950, КПП 502901001, КБК 90111406013130000430, ОКТМО 46634101.

2.3. Регистрация перехода права собственности на земельный участок допускается только после полной их оплаты «Покупателем».

2.4. В случае просрочки «Покупателем» цены продажи земельного участка, указанной в пп.2.1 настоящего Договора, «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку за каждый день просрочки, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы.

Уплата неустойки не освобождает «Покупателя» земельного участка от исполнения обязательств по договору купли-продажи земельного участка.

3.ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.1. Обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

4.ОГРАНИЧЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.

4.1. Ограничений нет.

5.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

5.1. «Продавец» продал, а «Покупатель» купил по настоящему договору земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора стороны не могли не знать.

5.2. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Договор считается заключенным с момента его подписания.

6.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

6.3. Содержание статей 209, 549, 550, 551, 554, 556 Гражданского Кодекса РФ «Покупателю» разъяснены.

6.4. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

6.5. В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

- кадастровый паспорт земельного участка.

6.6. «Покупатель» приобретает право собственности на земельный участок после государственной регистрации перехода этого права.

6.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Карла Маркса, д. 4, и два выдаются «Покупателю».

7.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр. адрес: г. Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д. 36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г. Москва ОСБ 7810 г. Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950,
 КПП 770301001, юр.адрес: 123610 г.Москва, Краснопресненская набережная, д.12,
 под.9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г.Москва к/с
 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец»

Зарев Виктор Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна



Федеральный государственный бюджетный фонд «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КН.1

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:264	2	Лист №: 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:12:0100411:1				
7					
8	Местоположение: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, т.Митиши, vicinity платформы Перловская				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для размещения торгово-развлекательного центра				
11	Площадь: 9754-11 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5174822,25				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
	16.1	Номера образованных участков: 50:12:0100411:264, 50:12:0100411:265, 50:12:0100411:266, 50:12:0100411:267, 50:12:0100411:268,			
		Дополнительные сведения для			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0100411:1			
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.				



Начальник Кадастрового отдела
(наименование должности)

А. Г. Лесовое
(подпись, фамилия)



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Мытищи Московской области,
тридцатое декабря две тысячи четырнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1.«Продавец» в соответствии с договором купли-продажи от 30 декабря 2014 года продал «Покупателю» земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:264 площадью 975 (девятьсот семьдесят пять) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

2.По настоящему акту «Продавец» передал, а «Покупатель» принял земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:264 площадью 975 (девятьсот семьдесят пять) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

Претензий у «Покупателя» к «Продавцу» по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Карла Маркса, д. 4 и два выдаются «Покупателю».

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр. адрес: г. Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д. 36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г. Москва ОСБ 7810 г. Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950, КПП 770301001, юр. адрес: 123610 г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, под. 9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва к/с 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец»

Зарев Виктор Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна



ДОГОВОР купи-продажи земельного участка

г.Мытищи Московской области

«30» декабря 2014г.

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1.На основании Постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30.12.2014г. №5031 «Продавец» продал, а «Покупатель» купил земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:267 площадью 9398 (девять тысяч триста девяносто восемь) кв.м, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

1.2.На земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие «Покупателю» на праве собственности.

2.ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Цена продажи составляет 7 481 997 (семь миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча девятьсот девяносто семь) рублей, что соответствует 15% от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Оплата за земельный участок производится в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи земельного участка на расчетный счет УФК по Московской области (Администрация Мытищинского муниципального района): р/с № 40101810600000010102 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка РФ по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК

044583001, ИНН 5029009950, КПП 502901001, КБК 90111406013130000430, ОКТМО 46634101.

2.3.Регистрация перехода права собственности на земельный участок допускается только после полной их оплаты «Покупателем».

2.4. В случае просрочки «Покупателем» цены продажи земельного участка, указанной в пп.2.1 настоящего Договора, «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку за каждый день просрочки, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы.

Уплата неустойки не освобождает «Покупателя» земельного участка от исполнения обязательств по договору купли-продажи земельного участка.

3.ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.1. Обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

4.ОГРАНИЧЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.

4.1.Ограничений нет.

5.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

5.1.«Продавец» продал, а «Покупатель» купил по настоящему договору земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора стороны не могли не знать.

5.2.Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1.Договор считается заключенным с момента его подписания.

6.2.Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

6.3.Содержание статей 209, 549,550,551,554,556 Гражданского Кодекса РФ "Покупателю" разъяснены.

6.4.В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

6.5.В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

- кадастровый паспорт земельного участка.

6.6.«Покупатель» приобретает право собственности на земельный участок после государственной регистрации перехода этого права.

6.7.Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г.Мытищи, ул.Карла Маркса, д.4, и два выдаются «Покупателю».

7.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр.адрес: г.Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д.36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г.Москва ОСБ 7810 г.Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950,
КПП 770301001, юр.адрес: 123610 г.Москва, Краснопресненская набережная, д.12,
под.9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г.Москва к/с
30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец»

Азарев Виталий Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 50/12/0100411/267

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411/267	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411				
5	Пределы земельного участка: 50:12:0100411/1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2014		
Общие сведения					
8	Местоположение: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для размещения торгового-развлекательного центра				
11	Площадь: 9398 +/- 34 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 49879978,98				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:12:0100411/264, 50:12:0100411/265, 50:12:0100411/266, 50:12:0100411/267, 50:12:0100411/268, 50:12:0100411/269, 50:12:0100411/270		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0100411/1		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.		

Начальник Кадастрового отдела
(полное наименование должности)



А.Г.Леонков
(подпись, фамилия)



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

город Мытищи Московской области,
тридцатое декабря две тысячи четырнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1.«Продавец» в соответствии с договором купли-продажи от 30 декабря 2014 года продал «Покупателю» земельный участок с кадастровым номером номером 50:12:0100411:267 площадью 9398 (девять тысяч триста девяносто восемь) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

2.По настоящему акту «Продавец» передал, а «Покупатель» принял земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:267 площадью 9398 (девять тысяч триста девяносто восемь) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе

распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

Претензий у «Покупателя» к «Продавцу» по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Карла Маркса, д. 4 и два выдаются «Покупателю».

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр. адрес: г. Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д. 36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г. Москва ОСБ 7810 г. Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950, КПП 770301001, юр. адрес: 123610 г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, под. 9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва к/с 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец»

Азаров Виктор Александрович

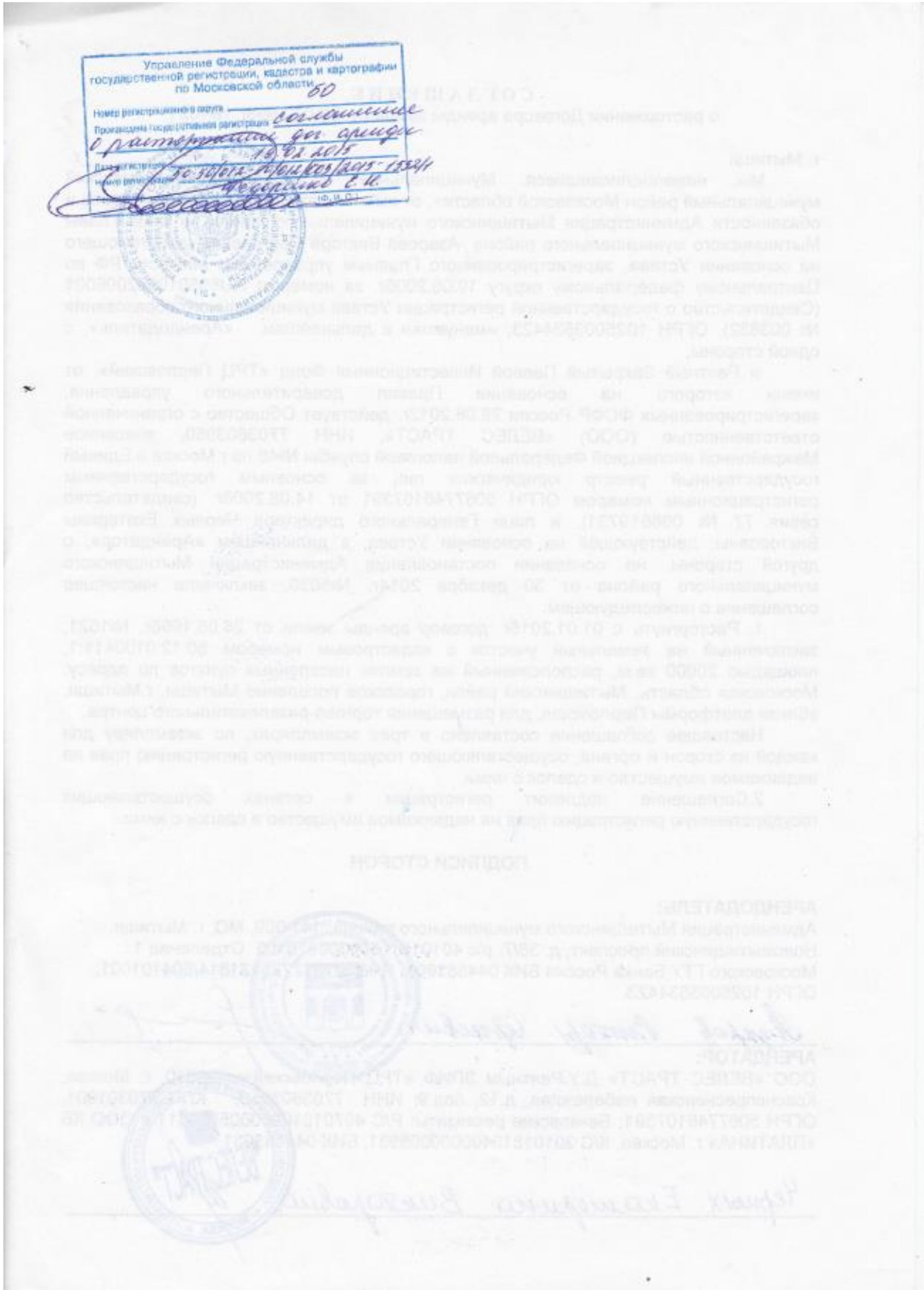


«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна







СОГЛАШЕНИЕ

о расторжении Договора аренды земли от 26.06.1998г. №1621

г. Мытищи

30.12.2014 г.

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.2006г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования № 003832), ОГРН 1025003534423, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с

одной стороны,
и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г. действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ», ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 от 14.08.2006г. (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30 декабря 2014г. №5030, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Расторгнуть с 01.01.2015г. договор аренды земли от 26.06.1998г. №1621, заключенный на земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:1, площадью 20000 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, для размещения торгово-развлекательного центра.

Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, по экземпляру для каждой из сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

2.Соглашение подлежит регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

ПОДПИСИ СТОРОН**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Администрация Мытищинского муниципального района, 141 009, МО, г. Мытищи, Новомытищинский проспект, д. 36/7. р/с 40101810600000010102 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583001, ИНН/КПП 7725131814/504101001, ОГРН 1025003534423.

Азаров Виктор Сергеевич

АРЕНДАТОР:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», 123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12, под.9. ИНН 7703603950, КПП 770301001, ОГРН 5067746107391; Банковские реквизиты: Р/С 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва, К/С 30101810400000000931, БИК 044585931.

Черных Екатерина Викторовна

ТП-4-301214
от 30.12.2014
1**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**№ 9441от 30.12.2014 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.2006г. за № RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования № 003832), ОГРН 1025003534423.

АРЕНДАТОР:

Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г. действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ», ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 от 14.08.2006г. (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30 декабря 2014г. № 5031, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), общей площадью 7931 кв.м, с кадастровым номером 50:12:0100411:265, категория земель: земли населённых пунктов, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение 1) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный в границах Мытищинского муниципального района по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская, для размещения торгово-развлекательного центра, с учетом обременений и ограничений в пользовании:

- обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

1.2. На земельном участке: строения отсутствуют.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 01 января 2015г. на 1 год.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в Аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1 Арендная плата за Участок устанавливается расчетным путем в соответствии с п.3, ч.1, ст.14 Закона МО «О регулировании земельных отношений в Московской области» и на дату подписания настоящего Договора составляет:

с 01 января 2015г. – 4 488 882,55 руб. (Четыре миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 55 копеек.) в год.

начинают исчисляться с 01 января 2015г.

3.3. Арендные платежи, начиная с 01.01.2015г. вносятся Арендатором равными долями ежеквартально до 5-го числа каждого первого месяца текущего квартала.

3.4. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к нему, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы в новом размере, в случаях, указанных в настоящем пункте, осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы либо внесении ее не в полном объеме.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок в соответствии с настоящим Договором.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.4 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок в соответствии с настоящим Договором.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.5. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.6. В течении 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.7. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3(трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Своевременно письменно уведомлять Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.11. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору, за исключением п.3.4 настоящего Договора, оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя на основании и в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия договора.

7.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

7.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Реквизиты Сторон.

Арендодатель:

Юридический адрес: 141018, МО, г. Мытищи, Новомытищинский пр-т, д. 36/7.

ИНН 5029009950, КПП 502901001, ОГРН 1025003534423.

Банковские реквизиты: Р/С 40101810600000010102, в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044583001, Получатель - УФК по Московской области.

(Администрация Мытищинского муниципального района)

КБК 901 111 05013 10 0000 120, ОКТМО 46 634 101.

Телефон: 586-83-66.

Арендатор:

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»: 123610, г. Москва,

Краснопресненская набережная, д.12, под.9. ИНН 7703603950, КПП 770301001,

ОГРН 5067746107391; Банковские реквизиты: Р/С 40701810900005000011 в ООО КБ


«ПЛАТИНА» г. Москва, К/С 30101810400000000931, БИК 044585931.

9. Подписи Сторон

Арендодатель:

Азаров Виктор Сергеевич  (ф.и.о. подпись)

Арендатор:

Черных Екатерина Викторовна  (ф.и.о. подпись)

Федеральное государственное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полномочиями кадастрового инженера кадастрового участка

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 50:12:0100411:265

КСП.1

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:265	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411				
Общие сведения					
5	Прежний номер: 50:12:0100411:1	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2014			
8	Местоположение: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г Мытищи, вблизи платформы Перловская				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для размещения торгово-развлекательного центра				
11	Площадь: 7921 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 42093861,81				
13	Сведения о прайсах: _____				
14	Особые отметки: _____				
15	Сведения о природных объектах: _____				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на земельные участки	16.1 Номера обрабатываемых участков: 50:12:0100411:264, 50:12:0100411:265, 50:12:0100411:266, 50:12:0100411:267, 50:12:0100411:268,			
		16.2 Номер участка, преобразованного и результате выдела: _____			
		16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0100411:1			
		16.4 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.			

Инициалы: Королевского студента
(неисполнение должности)

А.С.Левин
(инициалы, фамилия)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Росреестра" по Московской области
 (наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 05.03.2015
2	Кадастровый номер: 50:12:0100411:267
3	Предыдущие номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2015 г., руб: 49879978.98
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 30 декабря 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 27 ноября 2013 г., № 566-РМ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 29 ноября 2013 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 30 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости носят временный характер.

Уполномоченное лицо
 органа кадастрового учета:

Начальник межрайонного отдела №1
 (наименование должности)

(подпись)

М.П.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
 Индекс 2-й категории
 Г/У № 1

Р. А. Лазько

(инициалы, фамилия)



вх. № ТП-12-1003/153
 от 10.03.2015
 30.03.2015 11:57

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Росреестра" по Московской области
 (наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 05.03.2015
2	Кадастровый номер: 50:12:0100411:266
3	Предыдущие номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2015 г., руб: 6782997.78
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 30 декабря 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 27 ноября 2013 г., № 566-РМ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 29 ноября 2013 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 30 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости носят временный характер.

Уполномоченное лицо
 органа кадастрового учета:

Начальник межрайонного отдела №1
 (наименование должности)

(подпись)

М.П.



 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 Кадастровый отдел № 1
 125080, г. Москва, ул. Мухоморова, д. 11
 Р. А. Лязько
 (инициалы, фамилия)



бх №ТН-11-1003458
 от 10.03.2015г.
 ТРО 11.03.2015г. 11:59



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

141008 Московская область,
г. Мытищи, Новомытищинский пр-т, 36/7

тел. (495) 581-72-88, факс (495) 581-13-83
www.mytyshi.ru, e-mail: inform@mytyshi.ru

26.04.2017 № 4-2018-УД
на № 711-1-230317ФФ 23.03.2017

Генеральному директору
ООО «Велес Траст»
Е.В.Черных

109028, г.Москва, пер.Хохловский, д.16, стр.1

Уважаемая Екатерина Викторовна!

На Ваше обращение от 23.03.2017 Исх.№ ТП-1-230317И (Вх. №2028-Уд. от 28.03.2017) по вопросу отзыва Уведомления о расторжении договора аренды земельного участка №9741 от 30.12.2014, а так же предоставлении информации с указанием суммы арендной платы по договору на 2017 год, администрация городского округа Мытищи сообщает.

Договор аренды от 30.12.2014 №9741 земельного участка с кадастровым номером 50:12:0100411:265, площадью 7931 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Московская область, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, предоставленного для размещения торгово-развлекательного центра, является действующим, заключенным на неопределенный срок.

Уведомление от 20.01.2017 №и-413 о расторжении договора аренды в адрес общества направлено ошибочно.

Направляем в Ваш адрес уведомление о сумме арендной платы по договору аренды от 30.12.2014 №9741 на 2017 год.

Приложение на 1 листе.

Заместитель главы администрации
городского округа Мытищи

Т.Ю.Кольцова

исп.Береговенко.Я.Е.
8-495-545-30-30
5033_17

051712 *

вх. н. ТП-3-020517Б
05.02.05.2017

Договор № ТП-1-280417 купли - продажи недвижимости

г. Москва

«28» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский», именуемое в дальнейшем Продавец, в лице Заместителя генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Доверенности бланк серия 77 АВ номер 2710458 зарегистрированной в реестре за № 5-1930 удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Еленой Вячеславовной и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 28 августа 2012 года за № 2423, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Голосок», в лице Генерального директора Давтяна Левы Ишхановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящий Договор № ТП-1-280417 купли-продажи недвижимости, от «28» апреля 2017 г. именуемый в дальнейшем настоящий Договор, о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения**1.1. Объект недвижимости**

– здание кафе-бистро, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 265,4 кв. м., инв.№ 139:042-4376, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. В. Волошиной, д. 10, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:00190:002; (далее – **Объект 1**).

Объект 1 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» под управлением ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «24» сентября 2012 г., 50-АДН 180366, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.09.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/090/2012-112.

– земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения торгово-развлекательного центра, общая площадь 975 кв. м., адрес: Московская обл., Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская, с кадастровым (или условным) номером 50:12:0100411:264; (далее – **Объект 2**).

Объект 2 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» под управлением ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.02.2015 г. сделана запись регистрации № 50-50/012-50/012/008/2015-2820/1.

Объект1 и Объект2 далее также именуется **Недвижимость**.

На момент заключения настоящего Договора Объекты осмотрены Покупателем, состояние и внешний вид Объектов соответствуют требованиям Покупателя.

Статья 2. Предмет Договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объекты.

2.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права Продавца на Объекты не являются предметом предварительных обязательств Продавца по его отчуждению перед третьими лицами. Объекты никому не отчуждены, не обременены правами третьих лиц, в споре и/или под арестом не состоят, на Объекты не обращено взыскание, к ним не применены меры по обеспечению иска.

2.3. Передача Объектов Продавцом и принятие их Покупателем осуществляется в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

Статья 3. Цена Недвижимости и условия оплаты

3.1. Стороны пришли к соглашению, что
- цена Объекта1 составляет 2 120 000 (два миллиона сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18% 323 389 (триста двадцать три тысячи триста восемьдесят девять) рублей 83 копейки;
- цена Объекта2 составляет 1 044 342 (один миллион сорок четыре тысячи триста сорок два) рубля, НДС не облагается
(далее – **Цена Договора**).

Согласованная Сторонами Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Цена Договора уплачивается Покупателем в течении 3 (трех) календарных дней, с даты подписания настоящего Договора.

3.3. Стороны определили, что к отношениям Сторон не применяются положения пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть Объекты не находятся в залоге у Продавца.

3.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты, несет Покупатель.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя любые скрытые недостатки Объектов, включая, но не ограничиваясь: нарушение целостности ж/б фундамента; целостности ж/б лестницы; целостности ж/б ленточного фундамента; устройства деревянных конструкций; устройства пароизоляции кровли; устройства утеплителя кровли; устройства гидроизоляции кровли; устройства кровли; устройства плит перекрытия; устройства перегородок из кирпича; устройства стен из пеноблоков; устройства монолитных участков стен и перекрытий; облицовки стен кирпичом; устройства утеплителя стен; качества электромонтажных работ; устройства оборудования водопровода; устройства канализации; устройства гидроизоляции фундаментов; устройства гидроизоляции оконных блоков; устройства теплоизоляции оконных блоков; правил монтажа и установки дверей и оконных блоков; в отношении любого оборудования находящегося и передаваемого Покупателю в рамках настоящего Договора.

Статья 4. Обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. До момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты не отчуждать их и не обременять Объекты правами третьих лиц.

4.1.2. Оплачивать платежи, связанные с использованием Объектов, в том числе налоговые платежи до момента государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты.

4.1.3. Передать Покупателю Объекты в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

4.1.4. При условии оплаты Покупателем Цены Договора в установленный п. 3.2. настоящего Договора срок, осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимость, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области все документы для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты.

4.1.5. Исполнить в полном объеме все обязательства, возлагаемые на Продавца действующими нормами налогового законодательства в связи с совершением сделки по отчуждению Недвижимости по данному Договору.

4.1.6. Выполнить все иные обязанности Продавца, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Уплатить Продавцу Цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Принять от Продавца Объекты, в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

4.2.3. Подать совместно с Продавцом документы, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимость, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

4.2.4. Выполнить все иные обязанности Покупателя, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 5. Переход права собственности

5.1. Право собственности на Объекты возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.2. Документы на государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объекты представляются Сторонами в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора при условии оплаты Покупателем Цены Договора в установленный п.3.2. настоящего Договора срок.

5.3. В случае, когда одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке такой государственной регистрации. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации, обязана возместить другой Стороне убытки, вызванные таким уклонением.

Статья 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свое обязательство, возмещает другой Стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если указанное неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли предвидеть и предотвратить.

6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие события, как, например, землетрясение, пожар, наводнение, забастовка, война или военные действия, принятие актов государственных и/или муниципальных органов, препятствующих исполнению настоящего Договора.

6.4. При наступлении указанных обстоятельств непреодолимой силы каждая из Сторон должна без промедления известить о них в письменной форме другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

6.5. В случаях наступления указанных обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

Статья 7. Дополнительные условия

7.1. Право собственности на Объекты прекращается у Продавца и возникает у Покупателя в момент государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты.

7.2. Риск случайной гибели или повреждения Объектов переходят к Покупателю с момента передачи Объектов, осуществляемой в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

7.4. Стороны гарантируют, что они осуществили все необходимые процедуры (в том числе корпоративные), предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации для совершения данной сделки.

7.5. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора считается, определяется или объявляется в соответствии с судебным решением или иным документом недействительным, незаконным, такая недействительность, незаконность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляет их.

7.6. Все названия Статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование норм настоящего Договора.

7.7. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на отчуждаемые Объекты к Покупателю, несет Покупатель.

Статья 8. Разрешение споров

8.1. Стороны обязуются разрешать все споры, вытекающие из настоящего Договора или возникающие в связи с ним, путем переговоров.

8.2. Если такие переговоры не приведут к урегулированию спора, Стороны передадут спор на рассмотрение Арбитражного суда Московской области.

Статья 9. Прочие условия

9.1. Покупатель не отвечает по долгам Продавца, связанным с владением Объектами, возникшим до перехода к Покупателю права собственности на Объекты.

9.2. Покупатель, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что отсутствуют какие-либо претензии к Продавцу по Объектам недвижимости, в отношении любых скрытых недостатков включая, но не ограничиваясь: нарушение целостности ж/б фундамента; целостности ж/б лестницы; целостности ж/б ленточного фундамента; устройства деревянных конструкций кровли; устройства пароизоляции кровли; устройства утеплителя кровли; устройства гидроизоляции кровли; устройства кровли; устройства плит перекрытия; устройства перегородок из кирпича; устройства стен из пеноблоков; устройства монолитных участков стен и перекрытий; облицовки стен кирпичом; устройства утеплителя стен; качества электромонтажных работ; устройства оборудования водопровода; устройства канализации; устройства гидроизоляции фундаментов; устройства гидроизоляции оконных блоков; устройства теплоизоляции оконных блоков; правил монтажа и установки дверей и оконных блоков; в отношении любого оборудования находящегося и передаваемого Покупателю в рамках настоящего Договора.

9.3. Убытки, пени, как и любые штрафы по настоящему Договору со стороны Продавца выплачиваются ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» за счет собственных средств.

9.4. Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

9.5. Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является Участником Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не станет Участником Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

9.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания надлежащими представителями обеих Сторон и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

9.7. Обо всех изменениях в реквизитах и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора, Стороны уведомляют в течение 2 (двух) рабочих дней со дня таких изменений.

9.8. Все извещения, уведомления Сторон, предусмотренные настоящим Договором, направляются Сторонами друг другу почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручаются лично (через курьера).

9.9. Стороны путем подписания настоящего Договора выражают согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.10. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковое содержание и равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя и для Продавца, и один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

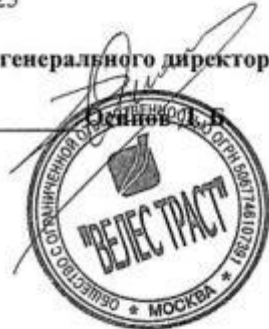
Статья 10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Продавец

ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным
 ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Адрес местонахождения: 109028, г. Москва,
 пер. Хохловский, д. 16, стр. 1
 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер.
 Хохловский, д. 16, стр. 1.
 Телефон: +7 (495) 775-90-46
 ИНН/КПП 7703603950 / 770901001
 ОГРН 5067746107391
 р/с 40701810400000000152
 Банк ГПБ (АО)
 БИК 044525823
 к/с 30101810200000000823
 БИК 044525225

Заместитель генерального директора



Покупатель

ООО «Голосок»

Адрес местонахождения: 141014,
 Московская обл., г. Мытищи, ул. В.
 Волошиной, д. 10
 Почтовый адрес: 141014, Московская обл.,
 г. Мытищи, ул. В. Волошиной, д. 10
 Телефон: +7(495)788-20-19
 ИНН/КПП 5029067960/502901001
 ОГРН 1035005510330
 р/с 40702810840260102112
 ПАО «Сбербанк» г. Москва
 к/с 30101810400000000225
 БИК 044525225

Заместитель генерального директора



Давтян Л.И.



Продавец: _____

Покупатель: _____



М.П.



_____) листа/ов





**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

141008 Московская область,
г.Мытищи, Новомытищинский пр-т, 36/7

тел. (495) 581-72-88, факс (495) 581-13-83
www.mytyshi.ru, e-mail: inform@mytyshi.ru

20.07.2021 № 11-6038-УД

на № _____ от _____

Генеральному директору
Дмитрию Борисовичу Осипову
ООО «Велес Траст»
действующее на основании правил
доверительного управления от имени
РЗПИФ «ТРЦ Перловский»

109028, г.Москва, переулок Хохловский,
д.16, строение 1

**УВЕДОМЛЕНИЕ
о прекращении договора аренды**

По договору аренды от 30.12.2014 №9741 (далее - Договор), заключенному между муниципальным образованием «Мытищинский муниципальный район Московской области» (далее – Арендодатель) и Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский» от имени которого на основании Правил доверительного управления действует ООО «Велес Траст» (далее – Арендатор), Рентному Закрытому Паевому Инвестиционному Фонду «ТРЦ Перловский» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:265, общей площадью 7931 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов, по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская, предоставленный для размещения торгово-развлекательного центра.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Московской области от 23.09.2015 №147/2015-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Мытищинского муниципального района» администрация городского округа Мытищи является правопреемником администрации Мытищинского муниципального района Московской области.

Согласно п. 2.1. Договора договор заключен сроком с 01.01.2015 по 01.01.2016.

В соответствии с ч.2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

030070*

Вх. МТ-4-260712/21 от 26.07.2021

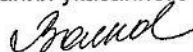
В этом случае в соответствии с абзацем 2 ч. 2 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Администрация городского округа Мытищи приняла решение о расторжении Договора.

В связи с вышеизложенным Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что по истечении трех месяцев с даты получения Арендатором настоящего уведомления в соответствии с абзацем 2 ч. 2 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор будет прекращен и требует осуществить возврат вышеуказанного земельного участка привести его в состояние, пригодное для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

В случае согласия Арендатора расторгнуть Договор по соглашению сторон ранее срока, указанного в настоящем уведомлении, необходимо направить соответствующее заявление в адрес администрации городского округа Мытищи Московской области, после чего будет согласовано время и дата подписания указанного соглашения.

И.о. заместителя главы администрации



М.Ю.Волков



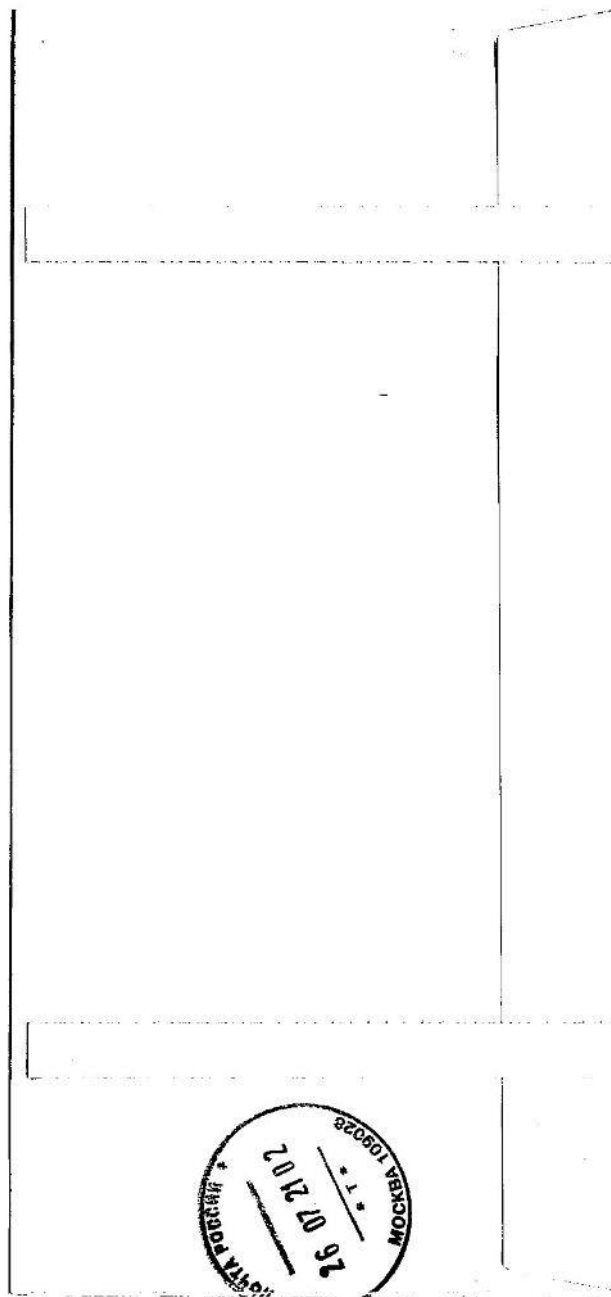
Администрация г.о. Мытищи
Новомытищинский проспект, д.36/7
г.Мытищи, Московская обл.
141008



ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Осипов Дмитрий Борисович
Хохловский пер, д. № 16, стр. 1,
Москва г, 109028

109028 И-6038-УД

109028



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

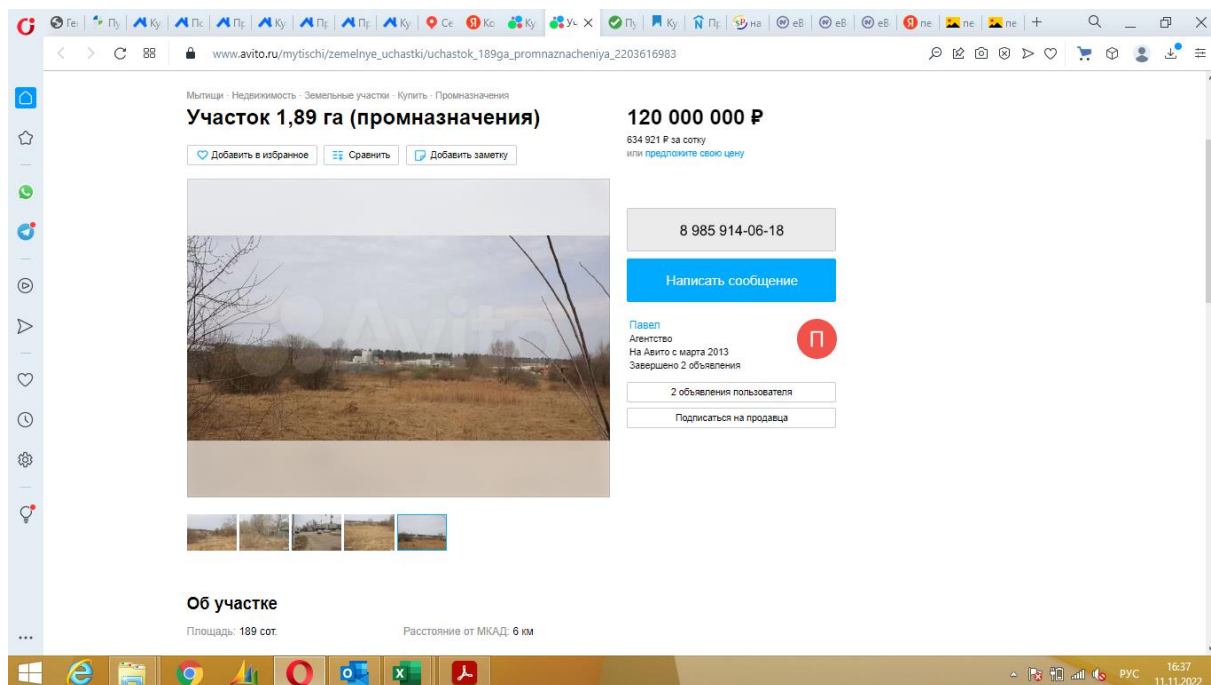
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/mytitschi/zemelnye_uchastki/uchastok_189ga_promnaznacheniya_2203616983



Многоквартирные дома · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные объекты

Участок 1,89 га (промназначения)

120 000 000 ₽
634 921 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 985 914-06-18

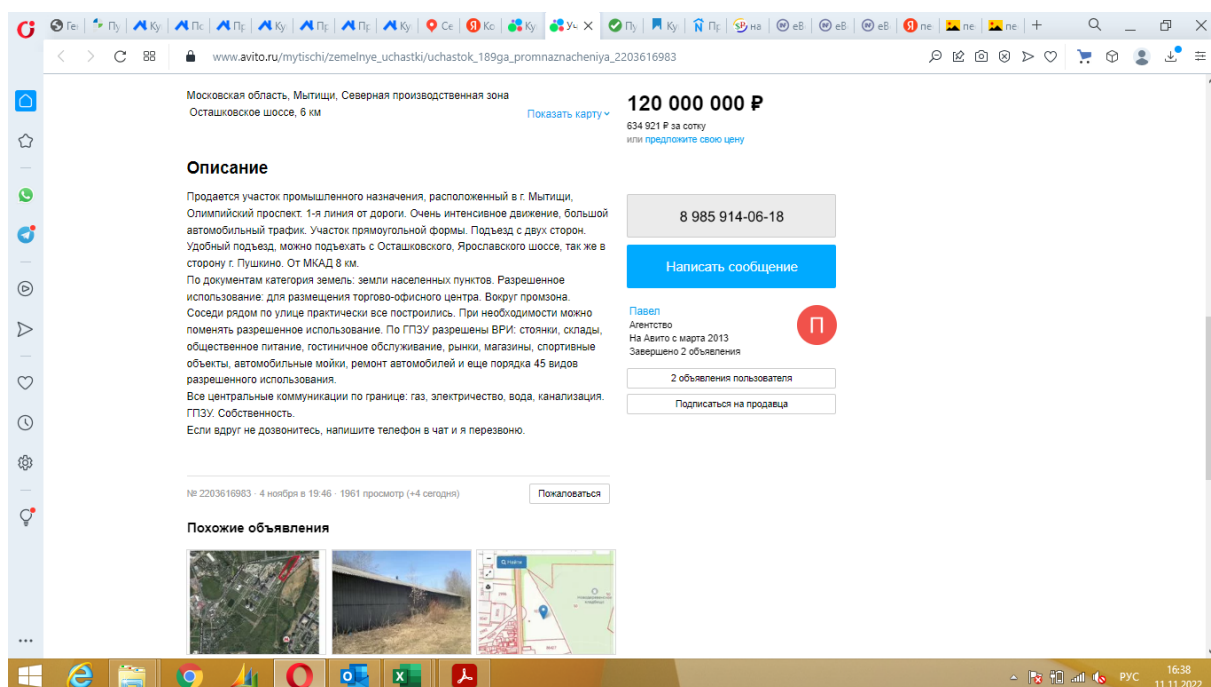
Написать сообщение

Павел
Агентство
На Авито с марта 2013
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 189 сот. Расстояние от МКАД: 6 км



Московская область, Мытищи, Северная производственная зона
Осташковское шоссе, 6 км

120 000 000 ₽
634 921 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 985 914-06-18

Написать сообщение

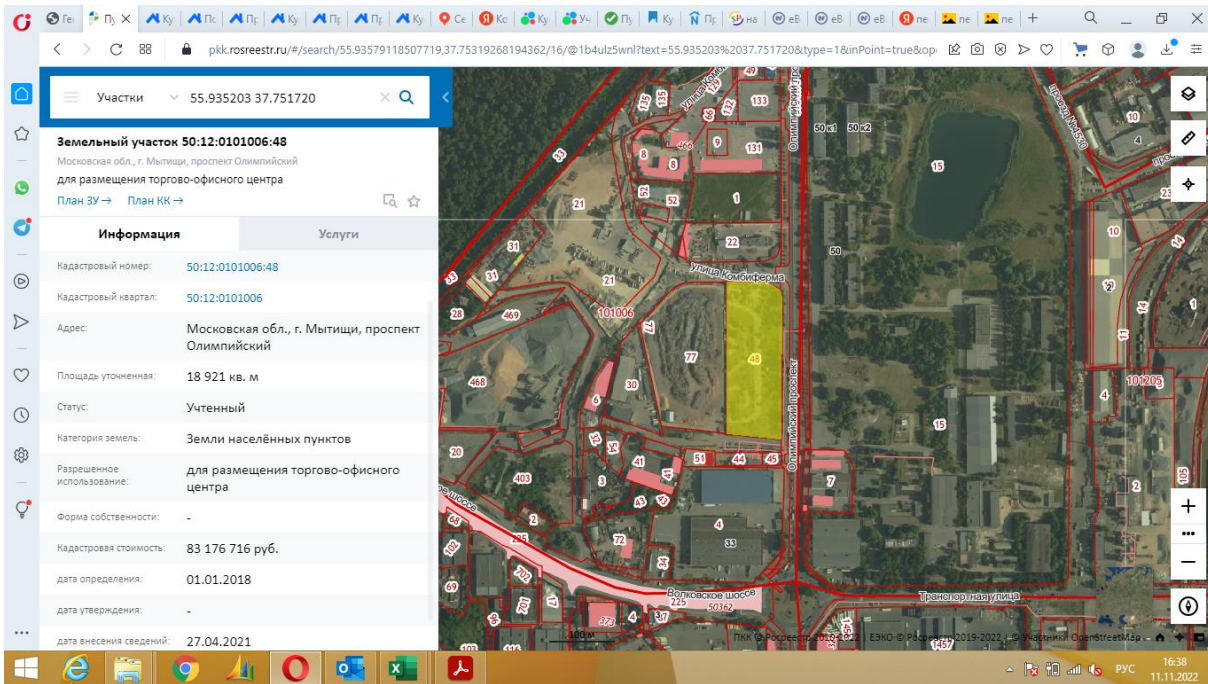
Павел
Агентство
На Авито с марта 2013
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2203616983 - 4 ноября в 19:46 - 1961 просмотр (+4 сегодня)

Похожие объявления



Аналог №2

https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2233085640

Участок 29,5 сот. (промназначения)

56 000 000 ₽
1 898 305 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 484-85-01

Написать сообщение

Столичная земля
Агентство
На Avito с мая 2008

Подписаться на продажу

Контактное лицо
Алексей

Об участке

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

На разработанной территории планируется строительство двухэтажного торгового центра, площадью 4205 кв.м.

- Территория (0,25 га);
- Объект (общественное питание) (2 эт.);
- Объект (бытовое обслуживание населения) (2 эт.);
- Объект (назначение) (0,25 га);
- Технические и градостроительные условия (1-2 этаж);
- Вспомогательные и другие подвиды (заказчиком/заказчицей).

Условные обозначения:

- Границы разрабатываемой территории;
- Условно-разрешенная территория;
- Проектируемые объекты капитального строительства;
- Выделенная из охранных и других зон территории (заказчиком/заказчицей);
- Передельные территории;
- КМЗ;
- КМЗ (заказчиком/заказчицей);
- Земельные участки, и

Расположение

Московская область, Одинцовский г.о., Одинцово, Красногорское ш., 18
Можайское шоссе, 8 км [Показать карту](#)

Описание

Продажа от собственника земельного участка с ГПЗУ площадью 29,5 соток в центре города Одинцово, на первой линии Красногорского шоссе с выходом на северный обход Одинцово. Удобный подъезд, развитая социальная инфраструктура города Одинцово, участок правильной прямоугольной формы, примыкает к Подушкинскому лесопарку.
Получен ГПЗУ:
В соответствии с разработанной концепцией градостроительного развития территории один из возможных вариантов использования участка - размещение 2-х этажного здания торгового назначения с объектами общественного питания общей площадью 4 205 кв. м., включая подземный паркинг площадью 2 205 кв. м. на 73 м/места.
Разрешенное использование: магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, спорт, деловое управление, рынки, банковская и страховая деятельность, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, культурное развитие, обслуживание автотранспорта, объекты придорожного сервиса. Участок расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.
ТУ на присоединение ко всем городским инженерным сетям и примыкание к автомобильной дороге. Оплатим комиссию агенту.
Рядом с участком (50 метров) начато строительство многофункционального торгового-ресторанного центра с якорным арендатором Пятерочка.

56 000 000 ₽
1 898 305 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 484-85-01

Написать сообщение

Столичная земля
Агентство
На Avito с мая 2008

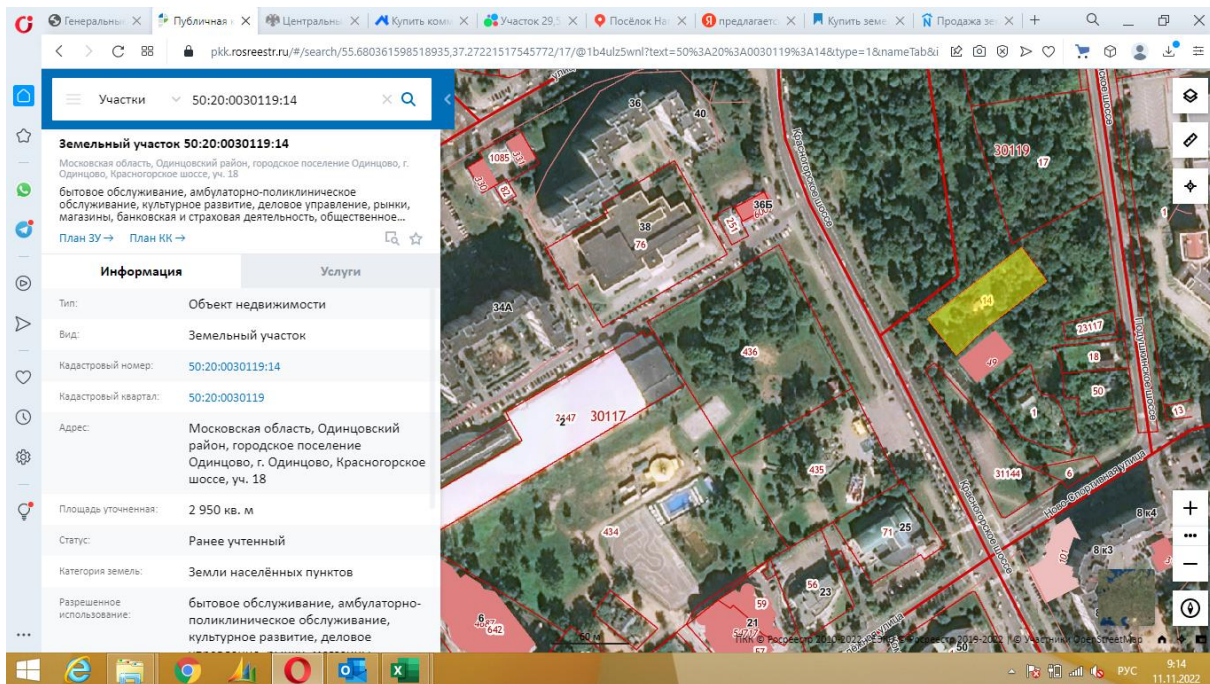
Подписаться на продажу

Контактное лицо
Алексей

до 15 ноября

ПИК

№ 2233085640 - 19 октября в 13:45 - 953 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)



Аналог №3

<https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/278480915/>

Коммерческая земля, 65 сот.
Московская область, Мытищи городской округ, Нагорное поселок, Датский квартал жилой комплекс. На карте
Медведково - 36 мин. пешком
Алтуфьевское шоссе, 6 км от МКАД

75 000 000 Р
1 153 847 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН
+7 966 059-35-03
+7 966 059-38-73

Ольга Покровская
Опытный PRO
Документы агента проверены
Ольга Покровская
Нет отзывов
Опыт работы с 1998 года
Еще 5 объектов

65.0 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Описание
Земельный участок 65,48 соток
В собственности, с прекрасным потенциалом. Под коммерческие цели.
Расположен в 25 м близости с жилым комплексом Датский Квартал
На участке собственная ТП, газ, водопровод и магистральная канализация.
Продаётся полностью.
В собственности более 10 лет
Вопросы по телефону.
Ольга

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

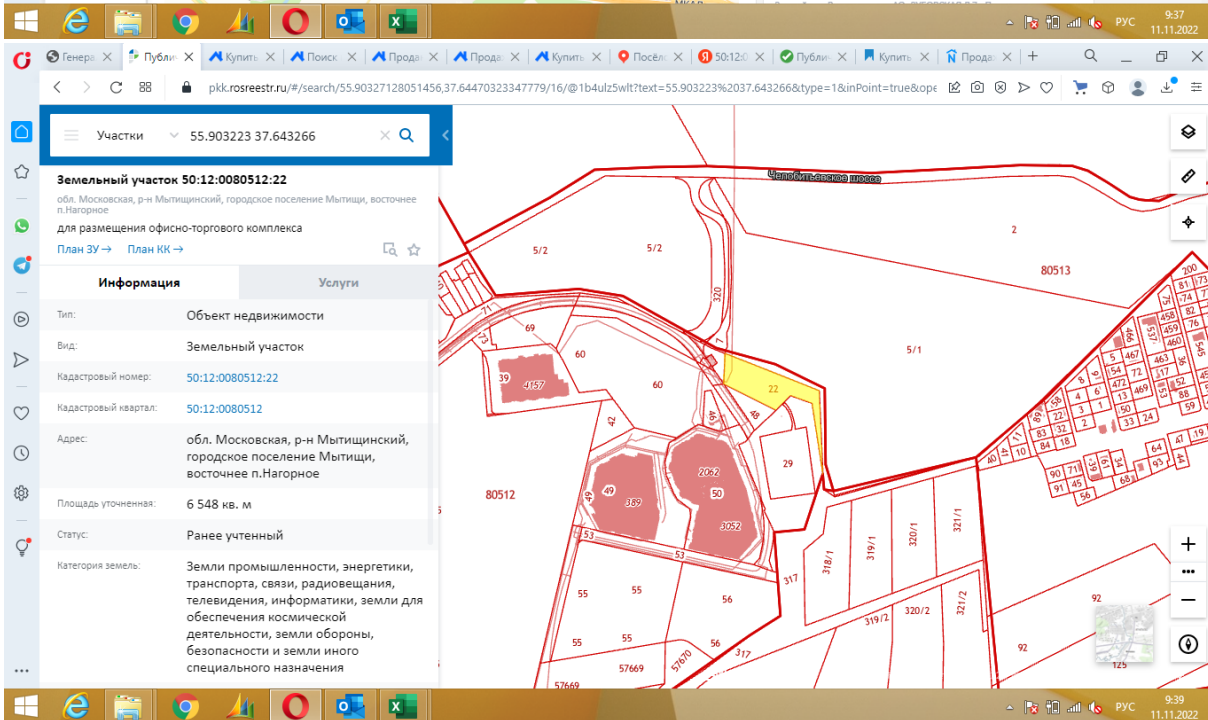
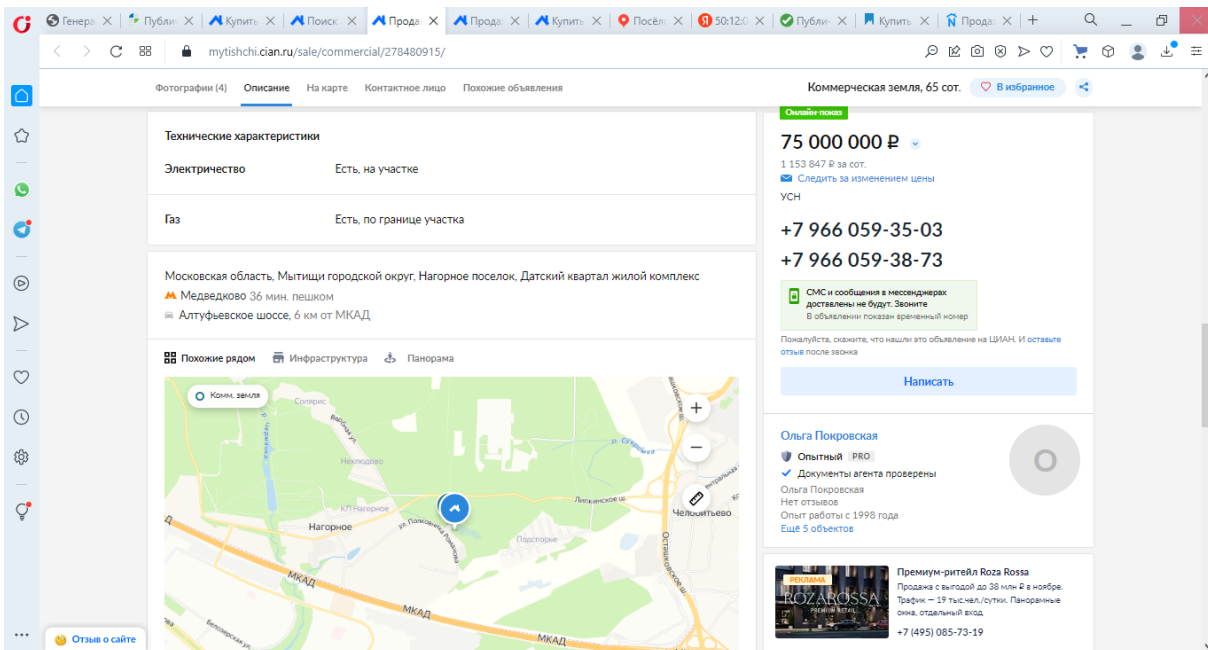
Условия сделки

Цена	75 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	11 539 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

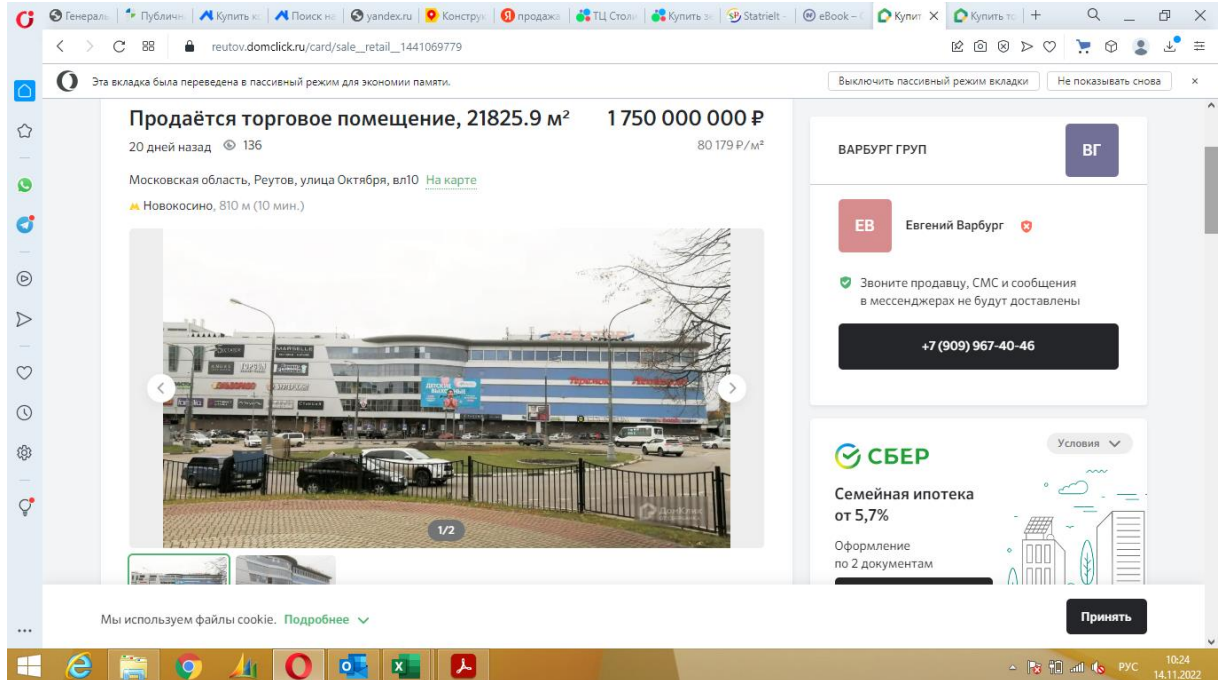
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет



Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

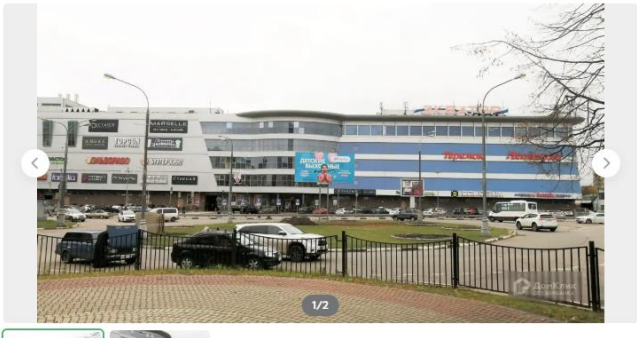
https://reutov.domclick.ru/card/sale__retail__1441069779



Эта вкладка была переведена в пассивный режим для экономии памяти.

Продаётся торговое помещение, 21825.9 м² 1 750 000 000 ₽
20 дней назад 136 80 179 Р/м²

Московская область, Реутов, улица Октября, вл10 [На карте](#)
Новокошино, 810 м (10 мин.)



Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

ВАРБУРГ ГРУП ВГ

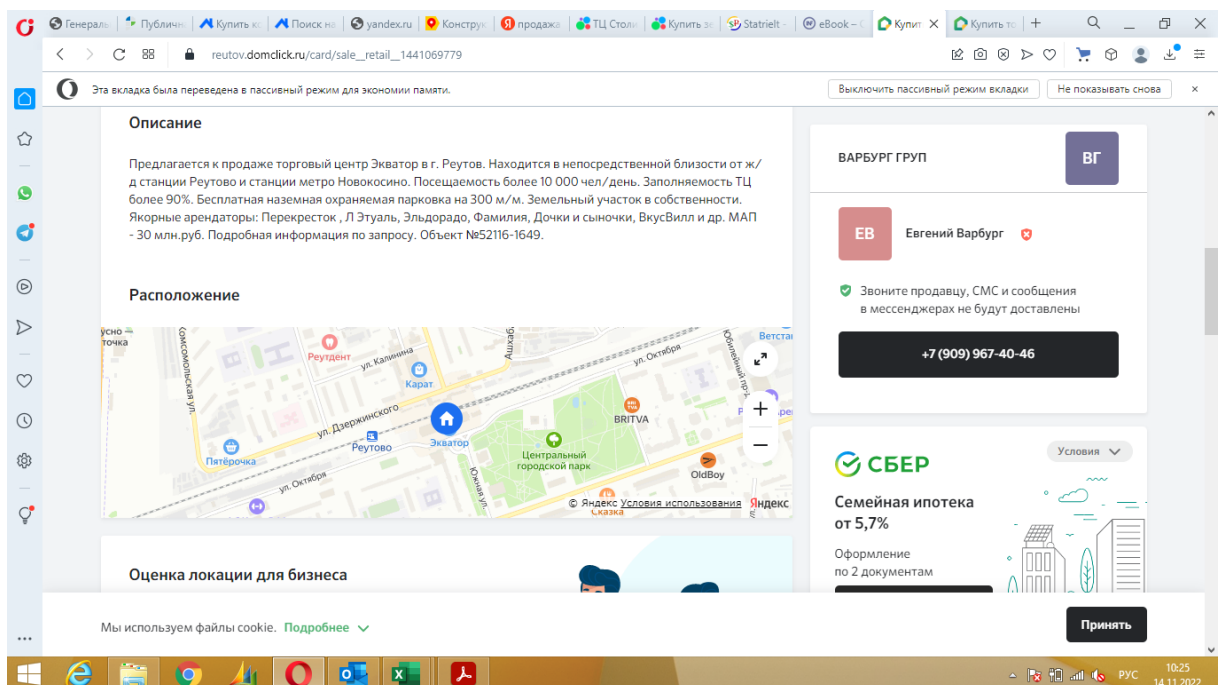
ЕВ Евгений Варбург

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 967-40-46

СБЕР Семейная ипотека от 5,7%
Оформление по 2 документам

Принять

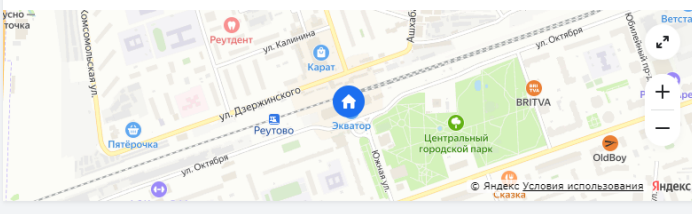


Эта вкладка была переведена в пассивный режим для экономии памяти.

Описание

Предлагается к продаже торговый центр Экватор в г. Реутов. Находится в непосредственной близости от ж/д станции Реутово и станции метро Новокошино. Посещаемость более 10 000 чел./день. Заполняемость ТЦ более 90%. Бесплатная наземная охраняемая парковка на 300 м/м. Земельный участок в собственности. Исковые арендаторы: Перекресток, Л Этуаль, Эльдorado, Фамилия, Дочки и сыночки, ВкусВилл и др. МАП - 30 млн.руб. Подробная информация по запросу. Объект №52116-1649.

Расположение



Оценка локации для бизнеса

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

ВАРБУРГ ГРУП ВГ

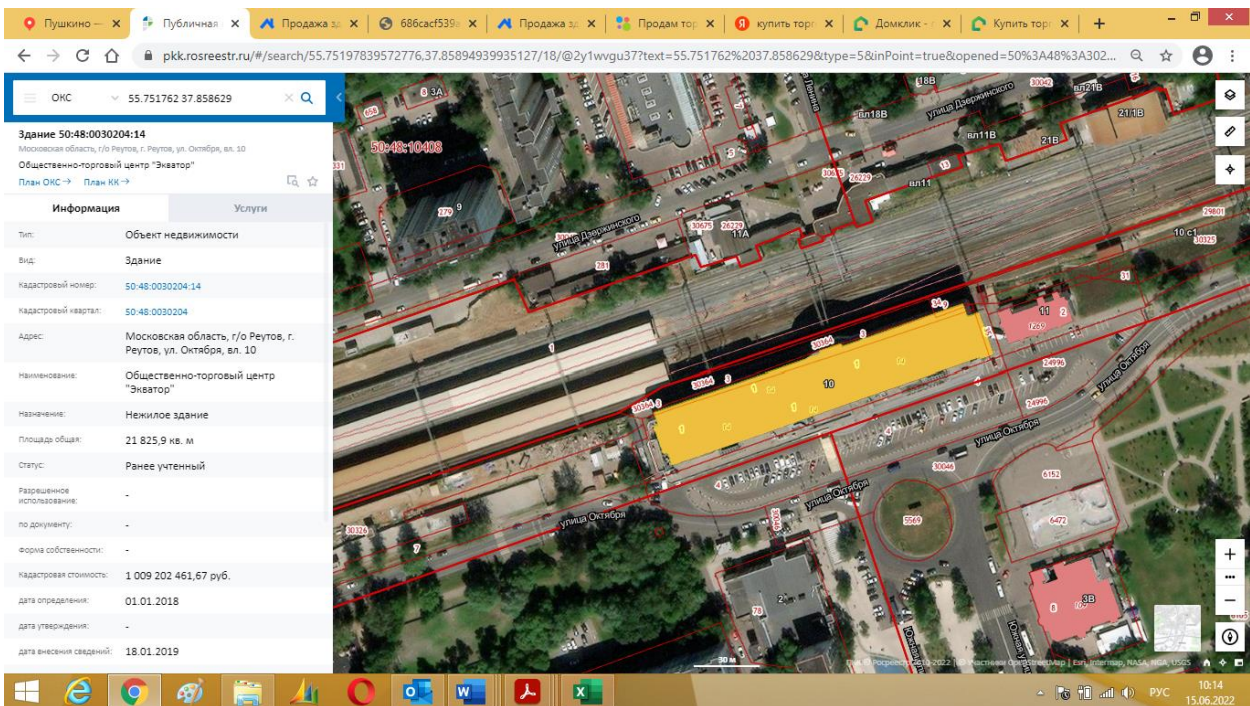
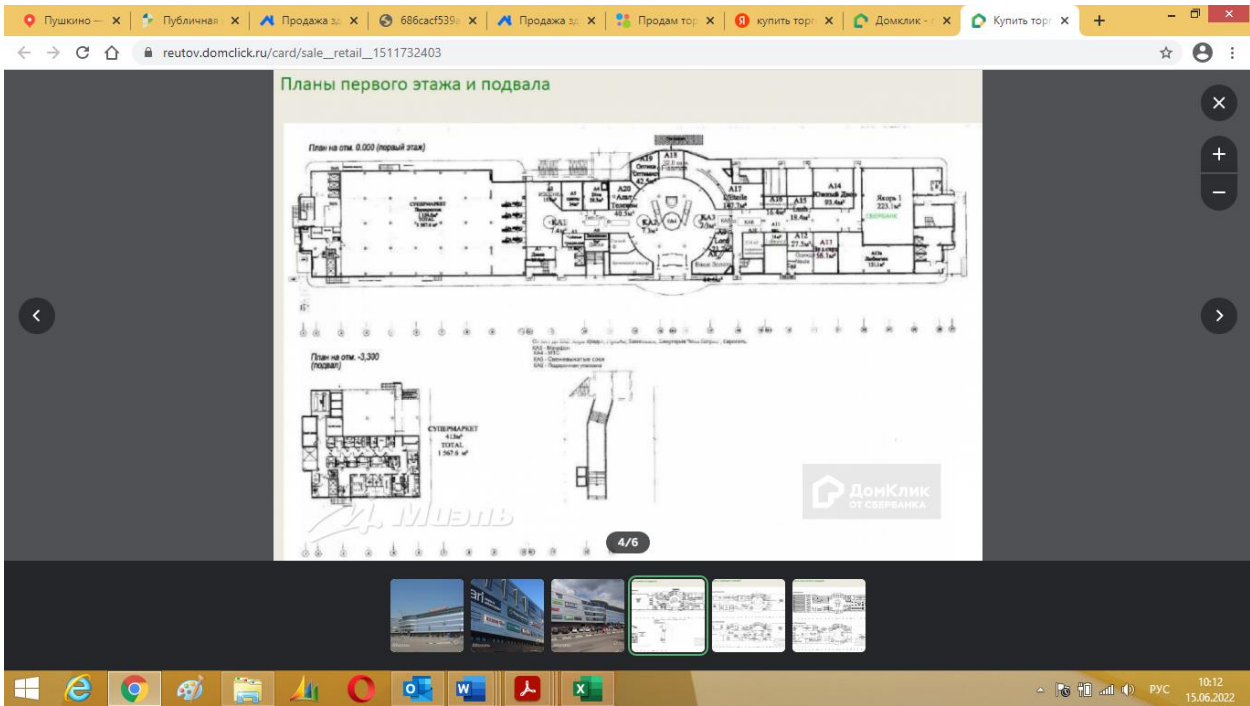
ЕВ Евгений Варбург

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 967-40-46

СБЕР Семейная ипотека от 5,7%
Оформление по 2 документам

Принять



Аналог №2

<https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/279776699/>

Торговая площадь, 31 927 м²
Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74

Селигерская - 20 мин. на транспорте
Дмитровское шоссе, 8 км от МКАД
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 6 км от МКАД

2 100 000 000 ₹
65 776 ₹ за м²
+7 966 047-12-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Malina Property
Документы проверены

Франшиза легендарных хот-догов
Паушальный взнос 350 000. Выручка от 700 000 руб/мес. Готовая прибыльная стратегия.
Узнать больше

31 927 м² 1 из 11 Свободно
Площадь Этаж Помещение

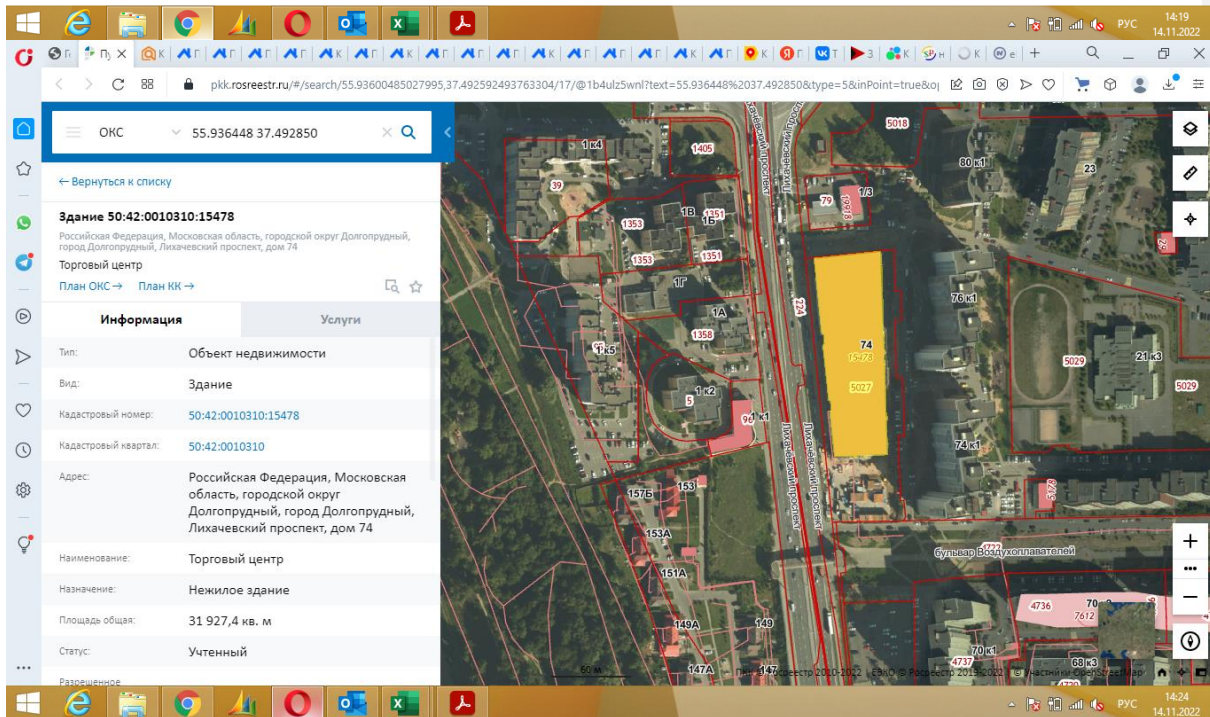
Продажа торгового центра по свидетельству 31927,4 м² в г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.74
Торговый центр в четыре уровня, открытие 21 декабря 2019 год. Электрическая мощность - кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Общая площадь торгового центра 26000 м², в том числе: арендопригодная 15500 м², а также паркинг на 445 мест.
Объект располагается в одном из центральных микрорайонов города на главной магистрали, в густонаселенном жилом массиве. Рядом расположены остановки общественного транспорта. Земельный участок 12 360 м² в процессе выкупа.
Арендатор: закупаемость на 100%, супермаркет "Перекресток", Спортмастер, Четыре Лапы, Очкарик, Танюки, McDonald's, Книжный лабиринт и другие.
Стоимость продажи 2,1 млрд. рублей. Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить

Условия сделки			
Цена	2 100 000 000 ₹	Налог	УСН
Ставка	65 776 ₹ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

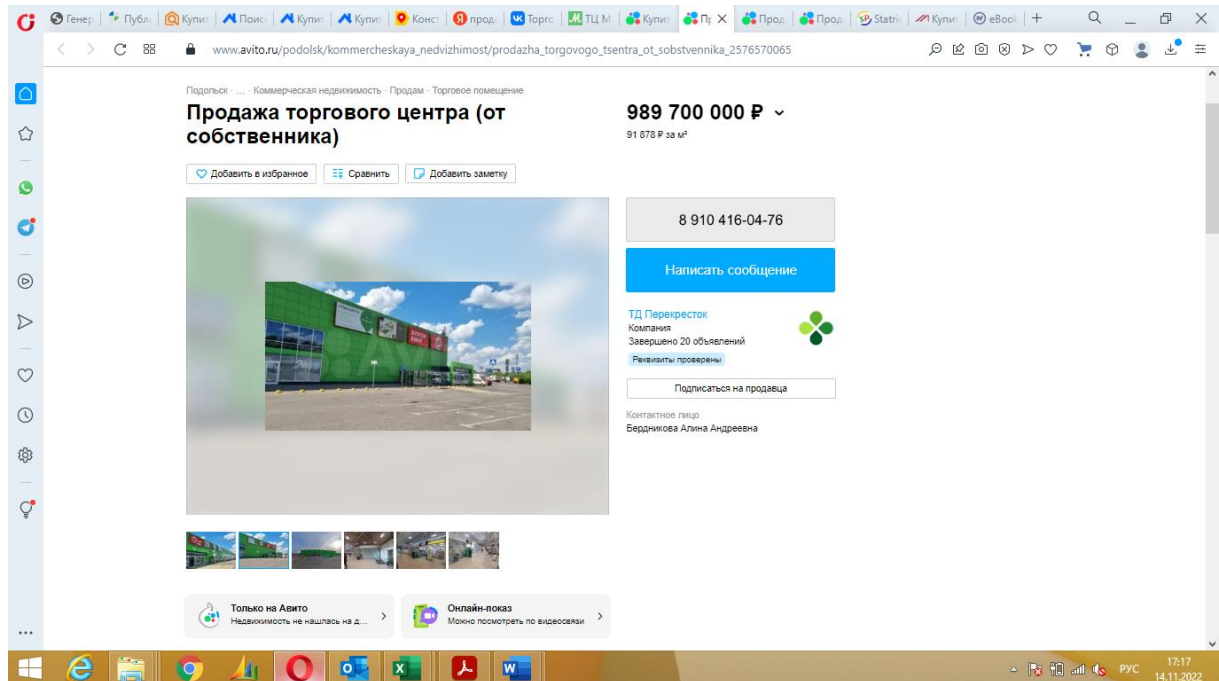
Уточнить условия

Общая информация
Тип помещения street-retail



Аналог №3

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_torgovogo_tsentra_ot_sobstvennika_2576570065



Подольск: ... Коммерческая недвижимость - Продам - Торговое помещение

Продажа торгового центра (от собственника)

989 700 000 Р ▼
91 878 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 910 416-04-76

Написать сообщение

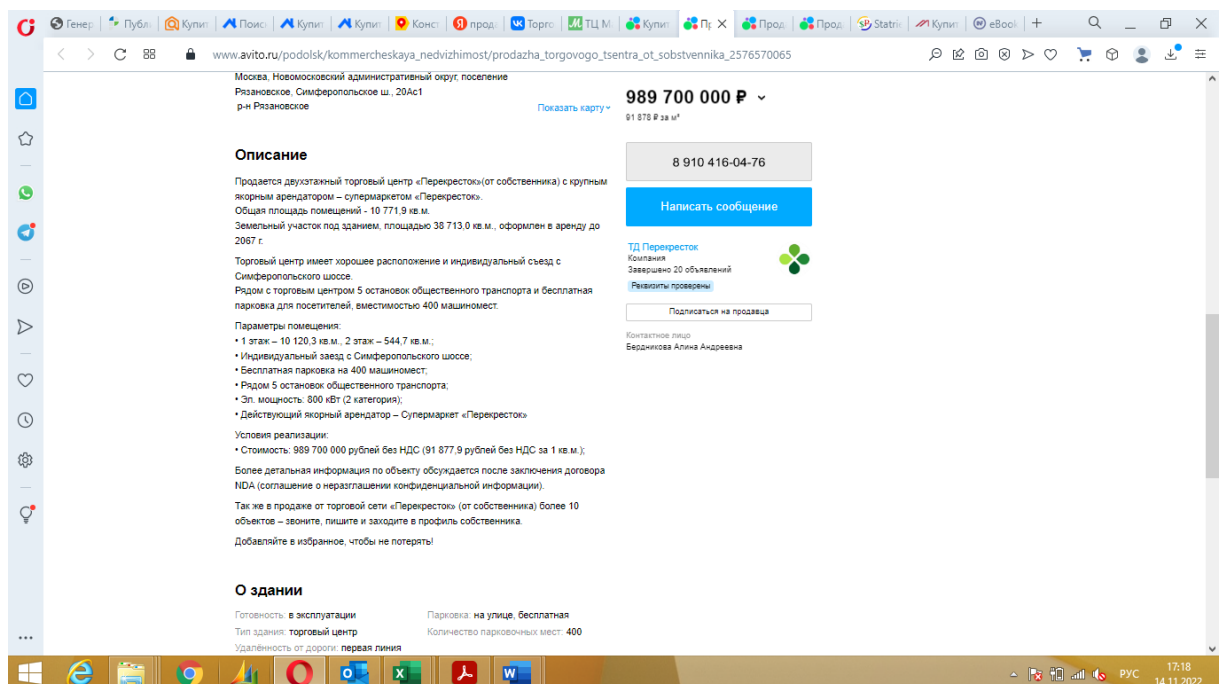
ТД Перекресток
Компания
Завершено 20 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бедникова Алина Андреевна

Только на Авито
Недвижимость не нашлась на д...

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи



Москва, Новомосковский административный округ, поселение
Рязановское, Симферопольское ш., 20Ас1
р-н Рязановское

Показать карту

Продажа торгового центра (от собственника)

989 700 000 Р ▼
91 878 Р за м²

8 910 416-04-76

Написать сообщение

ТД Перекресток
Компания
Завершено 20 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бедникова Алина Андреевна

Описание

Продается двухэтажный торговый центр «Перекресток» (от собственника) с крупным якорным арендатором – супермаркетом «Перекресток».

Общая площадь помещений - 10 771,9 кв.м.

Земельный участок под зданием, площадью 38 713,0 кв.м., оформлен в аренду до 2087 г.

Торговый центр имеет хорошее расположение и индивидуальный съезд с Симферопольского шоссе.

Рядом с торговым центром 5 остановок общественного транспорта и бесплатная парковка для посетителей, вместимостью 400 машиномест.

Параметры помещения:

- 1 этаж – 10 120,3 кв.м., 2 этаж – 544,7 кв.м.;
- Индивидуальный заезд с Симферопольского шоссе;
- Бесплатная парковка на 400 машиномест;
- Рядом 5 остановок общественного транспорта;
- Эл. мощность: 800 кВт (2 категории);
- Действующий якорный арендатор – Супермаркет «Перекресток».

Условия реализации:

- Стоимость: 989 700 000 рублей без НДС (91 877,9 рублей без НДС за 1 кв.м.);

Более детальная информация по объекту обсуждается после заключения договора NDA (соглашение о неразглашении конфиденциальной информации).

Так же в продаже от торговой сети «Перекресток» (от собственника) более 10 объектов – звоните, пишите и заходите в профиль собственника.

Добавляйте в избранное, чтобы не потерять!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 400

Аналог №94

<https://www.cian.ru/sale/commercial/268247049/>

Здание, 11 653 м²
Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6

Говорово - 12 мин. пешком Солнцево - 18 мин. пешком
Боровское шоссе - 15 мин. на транспорте
Боровское шоссе, 4 км от МКАД Киевское шоссе, 7 км от МКАД

1 249 999 947 Р +
107 269 Р за м²
Следите за изменением цены
Включены НДС
+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
РЕНТАВИК
Документы проверены

РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

aaacapital.ru реклама
Инвестиции с профессионалами
Готовые стратегии инвестирования под ваши цели
Приобрести онлайн
Узнать больше

11 653 м² **2 этажа**
Площадь Этажность

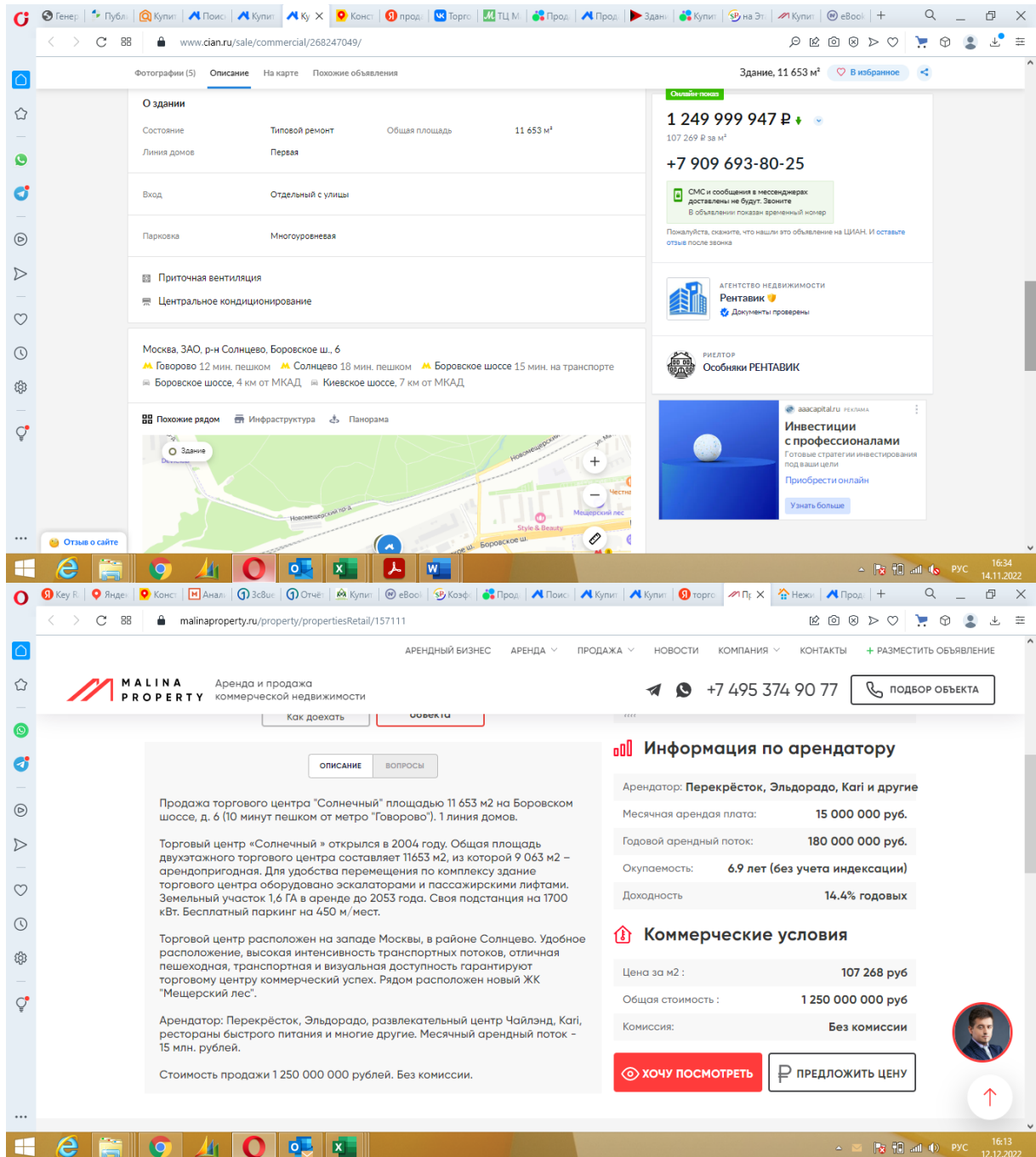
ПЛАТИМ КОМИССИЮ! УСЛОВИЯ СДЕЛКИ ОБСУЖДАЮТСЯ!
Готовый арендный бизнес (ГАБ). Доходность 15%. окупаемость до 6.85 лет.
Современный торговый центр расположен в шаговой доступности от метро Говорово и Солнцево, на первой линии домов Боровского шоссе.

Налоговая: 29.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Приточно-вытяжная.
Кондиционирование: Центральное.
Безопасность: Круглосуточная охрана. Система пожаротушений. Видеонаблюдение.
Провайдеры: Коммерческие.
Парковка: Многоуровневая.

Описание помещения: ТЦ занят на 95%.
Якорные арендаторы Перекресток, Эльдorado, Бургер Кинг. Посещаемость 150 тыс./чел/мес.
Планировка: открытая. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 171. Лот 13325

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	1 249 999 947 Р	Налог	НДС включен: 208 333 324 Р
Ставка	107 269 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа



The image shows two screenshots of real estate websites. The top screenshot is from cian.ru, displaying a property listing for a building with a total area of 11,653 m². The listing includes details about the building's condition, location, and price. The bottom screenshot is from malinaproperty.ru, showing a detailed description of a commercial center for sale, including its location, features, and financial details.

Скриншот 1: cian.ru

Адрес: Здание, 11 653 м²

О здании

Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	11 653 м²
Линия домов	Первая		
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Многоуровневая		
Приточная вентиляция			
Центральное кондиционирование			

Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
 Говорово 12 мин. пешком | Солнцево 18 мин. пешком | Боровское шоссе 15 мин. на транспорте
 Боровское шоссе, 4 км от МКАД | Киевское шоссе, 7 км от МКАД

Цена: 1 249 999 947 ₪
 107 269 ₪ за м²
 +7 909 693-80-25

Скриншот 2: malinaproperty.ru

Арендный бизнес | Аренда | Продажа | Новости | Компания | Контакты | Разместить объявление

MALINA PROPERTY Аренда и продажа коммерческой недвижимости

Телефон: +7 495 374 90 77

Информация по арендатору

Арендатор: **Перекрёсток, Эльдorado, Каги и другие**

Месячная арендная плата:	15 000 000 руб.
Годовой арендный поток:	180 000 000 руб.
Окупаемость:	6.9 лет (без учета индексации)
Доходность	14.4% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	107 268 руб
Общая стоимость:	1 250 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

Продажа торгового центра "Солнечный" площадью 11 653 м2 на Боровском шоссе, д. 6 (10 минут пешком от метро "Говорово"), 1 линия домов.

Торговый центр «Солнечный» открылся в 2004 году. Общая площадь двухэтажного торгового центра составляет 11653 м2, из которой 9 063 м2 – арендопригодная. Для удобства перемещения по комплексу здание торгового центра оборудовано эскалаторами и пассажирскими лифтами. Земельный участок 1,6 Га в аренде до 2053 года. Своя подстанция на 1700 кВт. Бесплатный паркинг на 450 м/мест.

Торговой центр расположен на западе Москвы, в районе Солнцево. Удобное расположение, высокая интенсивность транспортных потоков, отличная пешеходная, транспортная и визуальная доступность гарантируют торговому центру коммерческий успех. Рядом расположен новый ЖК "Мещерский лес".

Арендатор: Перекрёсток, Эльдorado, развлекательный центр Чайлэнд, Каги, рестораны быстрого питания и многие другие. Месячный арендный поток – 15 млн. рублей.

Стоимость продажи 1 250 000 000 рублей. Без комиссии.

The image shows two overlapping browser windows. The top window displays the 'История объектов' (Object History) page on ikrosreestr.ru. The bottom window displays the 'Информация' (Information) page for a specific building on pkkr.rosreestr.ru, accompanied by a map of the area.

История объектов (ikrosreestr.ru):

- Характеристики объекта:**
 - Адрес (местоположение): г. Москва, Боровское шоссе, вл. 6
 - Площадь, кв.м: 11600
 - Категория земель: Земли населенных пунктов
 - Вид разрешенного использования: Для размещения объектов торговли
- Сведения о кадастровой стоимости:**
 - Кадастровая стоимость (руб): 333940684.00
 - Дата определения: 01.01.2021
 - Дата внесения: 25.12.2021
- Ранее присвоенные номера:**
 - Условный номер: М-07-024457
- Сведения о правах и ограничениях (обременениях):**
 - Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:**
 - Аренда № 77-01/05-550/2003-130 от 12.08.2003
 - № 77-77-14/015/2005-498
 - № 77-77-14/012/2005-426
 - Ипотечная № 77.07.0015002.36-77/007/2019-3 отсутствует
 - № 77-77-14/018/2006-1002
 - № 77-77-14/016/2007-583
 - № 77-77-07/130/2014-781

Информация (pkkr.rosreestr.ru):

- Здание 77:07:0015002:1175**
- Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, шоссе Боровское, Дом 6
- Здание**
- План ОКС → План КН →
- Информация** | Услуги
- Тип: Объект недвижимости
- Вид: Здание
- Кадастровый номер: 77:07:0015002:1175
- Кадастровый квартал: 77:07:0015002
- Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, шоссе Боровское, Дом 6
- Наименование: Здание
- Назначение: Нежилое здание
- Площадь общая: 11 652,8 кв. м
- Статус: Ранее учтенный
- Разрешенное использование: -
- по документу: -

Map: A cadastral map showing the location of the building at the intersection of Bоровское шоссе and Мещинский проезд. The building footprint is highlighted in yellow.

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости в рамках затратного подхода

Промышленные здания_2021.pdf - Adobe Acrobat Reader (32-bit)

1160 / 1266

1160

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАЦИИ Этажность: 1, Высота, м: 7,75 **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / Бутобетонный / Бетонный ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная Гидроизоляционный ПОЛЫ - Бетонные / Цементные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий Ю.И.НЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
лп13.19.000.0072	*100		Есолоп	Руб. на 10 м3	96 675
лп13.19.000.0073	*100		Есолоп	Руб. на 10 м3	86 100
лп13.19.000.0074	*100		Есолоп	Руб. на 10 м3	79 056
лп13.19.000.0075	*100		Есолоп	Руб. на 10 м3	70 493
лп13.19.000.0076	*20 1000		Есолоп	Руб. на 10 м3	48 348
лп13.19.000.0077	*10 1000		Есолоп	Руб. на 10 м3	45 318

НИЖЕ

Сооружения городской инфраструктуры_2020.pdf - Adobe Acrobat Reader (32-bit)

280 / 484

280

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ **КС-14**

Кабели силовые с бумажной изоляцией и медной жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ

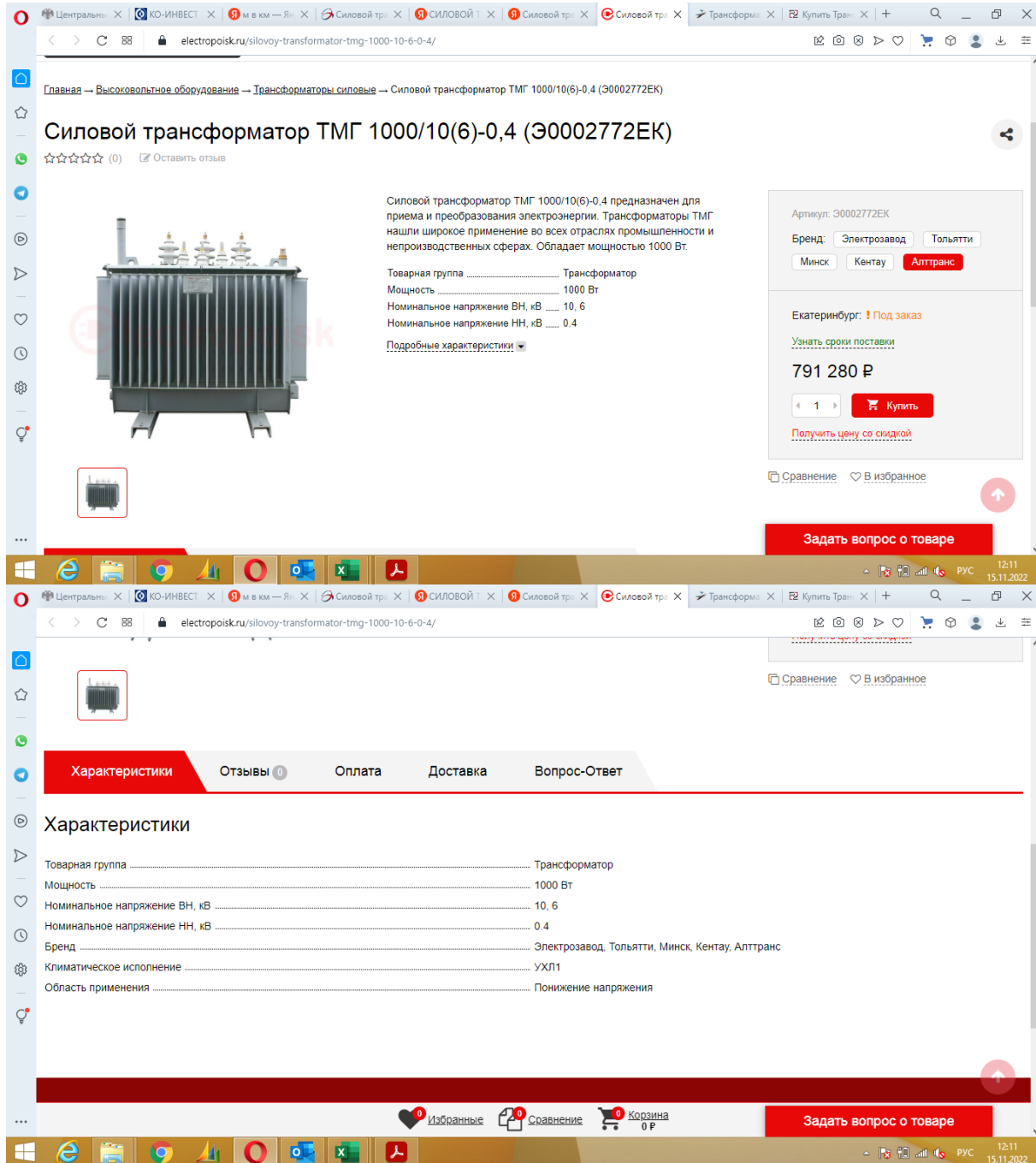
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
лп13.10.003.0637	Марка СБп, сечение 3 × 16			Руб. на 1 м	2 187 703
лп13.10.003.0638	Марка СБп, сечение 3 × 25			Руб. на 1 м	2 342 213
лп13.10.003.0639	Марка СБп, сечение 3 × 35			Руб. на 1 м	2 554 206
лп13.10.003.0640	Марка СБп, сечение 3 × 50			Руб. на 1 м	2 820 629
лп13.10.003.0641	Марка СБп, сечение 3 × 70			Руб. на 1 м	3 383 231
лп13.10.003.0642	Марка СБп, сечение 3 × 95			Руб. на 1 м	3 938 313
лп13.10.003.0643	Марка СБп, сечение 3 × 120			Руб. на 1 м	4 486 794
лп13.10.003.0644	Марка СБп, сечение 3 × 150			Руб. на 1 м	5 073 740
лп13.10.003.0645	Марка СБп, сечение 3 × 185			Руб. на 1 м	5 850 022
лп13.10.003.0646	Марка СБп, сечение 3 × 240			Руб. на 1 м	7 059 074

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ, НАПРЯЖЕНИЕ 6 КВ **КС-14**

Кабели силовые с бумажной изоляцией и медной жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 6 кВ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
лп13.10.003.0647	Марка СБп, сечение 3 × 16			Руб. на 1 м	2 312 124
лп13.10.003.0648	Марка СБп, сечение 3 × 25			Руб. на 1 м	2 628 588
лп13.10.003.0649	Марка СБп, сечение 3 × 35			Руб. на 1 м	2 777 353
лп13.10.003.0650	Марка СБп, сечение 3 × 50			Руб. на 1 м	3 047 834
лп13.10.003.0651	Марка СБп, сечение 3 × 70			Руб. на 1 м	3 540 226
лп13.10.003.0652	Марка СБп, сечение 3 × 95			Руб. на 1 м	4 116 735

https://electropoisk.ru/silovoy-transformator-tmg-1000-10-6-0-4/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2Fproducts%2Fsearch%3Ftext%3D%25D0%25A1%25D0%2598%25D0%259B%25D0%259E%25D0%2592%25D0%259E%25D0%2599%2520%25D0%25A2%25D0%25A0%25D0%2590%25D0%259D%25D0%25A1%25D0%25A4%25D0%259E%25D0%25A0%25D0%259C%25D0%2590%25D0%25A2%25D0%259E%25D0%25A0%2520%25D0%25A2%25D0%259C%25D0%2593-1000%252F10-%25D0%25A3%2528%25D0%25A5%25D0%259B%25291



Главная → Высоковольтное оборудование → Трансформаторы силовые → Силовой трансформатор ТМГ 1000/10(6)-0,4 (Э0002772ЕК)

Силовой трансформатор ТМГ 1000/10(6)-0,4 (Э0002772ЕК)

☆☆☆☆☆ (0) [Оставить отзыв](#)

Силовой трансформатор ТМГ 1000/10(6)-0,4 предназначен для приема и преобразования электроэнергии. Трансформаторы ТМГ нашли широкое применение во всех отраслях промышленности и непромышленных сферах. Обладает мощностью 1000 Вт.

Товарная группа Трансформатор
Мощность 1000 Вт
Номинальное напряжение ВН, кВ 10, 6
Номинальное напряжение НН, кВ 0,4
[Подробнее характеристики](#)

Артикул: Э0002772ЕК
Бренд: [Электрозавод](#) [Тольятти](#)
[Минск](#) [Кентау](#) [Алттранс](#)

Екатеринбург: **Под заказ**
[Узнать сроки поставки](#)

791 280 ₽
1 [Купить](#)
[Получить цену со скидкой](#)

[Сравнение](#) [В избранное](#)

[Задать вопрос о товаре](#)

Характеристики Отзывы (0) Оплата Доставка Вопрос-Ответ

Характеристики

Товарная группа Трансформатор
Мощность 1000 Вт
Номинальное напряжение ВН, кВ 10, 6
Номинальное напряжение НН, кВ 0,4
Бренд Электрозавод, Тольятти, Минск, Кентау, Алттранс
Климатическое исполнение УХЛ1
Область применения Понижение напряжения

[Избранные](#) [Сравнение](#) [Корзина 0 ₽](#) [Задать вопрос о товаре](#)

https://rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0022.html



Категории

Главная | О компании | Статьи | Производители | Контакты | О доставке

Оборудование 6-35кВ > Моноблоки RM6 > Моноблок с элегазовой изоляцией (КРУЭ) RM-6 DE-IDI с VIP400 10кВ, 630А (Schneider Electric)

ПРОИЗВОДСТВО

НКУ-0,4 кВ

Моноблок с элегазовой изоляцией (КРУЭ) RM-6 DE-IDI с VIP400 10кВ, 630А (Schneider Electric)

Производитель: Schneider Electric
Код товара: RMU-0022

1 038 973.00 р.

Цена указана с НДС

Уточнить наличие

1

Описание | Характеристики

Моноблок с элегазовой изоляцией (КРУЭ) RM-6 DE-IDI с VIP400 10кВ, 630А компании Schneider Electric

Комплексное распределительное устройство с элегазовой изоляцией (КРУЭ) электрических сетей напряжением 6, 10 и 20 кВ и номинальным током до 630А

Напишите нам, мы онлайн!

комбинирование моноблока не входит

Каждый моноблок RM6 может сочетать в себе от 1 до 4 функциональных блоков, размещенных в едином герметичном баке, заполненном элегазом (SF6)

Конструкция моноблока RM6



1 - Крышка низковольтного отсека и приводов;

Отправьте нам сообщение

http://westconta.ru/page12-1.html

https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichiiispb/

<https://www.etm.ru/cat/nn/8374994>

The screenshot shows the ETM website interface. The main navigation bar includes 'ЭТМ iPRO', a phone number '8 800 775 17 71', the location 'Киров', and links for 'КАТАЛОГ', 'ДОКУМЕНТЫ', and 'СМЕТЫ'. A search bar is present with the text 'Умный поиск по названию, артикулу, свойству, производителю'. The product page for 'Автоматические выключатели' (Automatic circuit breakers) is displayed. The product image shows a white KЭАЗ circuit breaker with a green and white cable. The product details include:

- Класс: Автоматические выключатели
- Страна: Россия
- Производитель: КЭАЗ
- Артикул: 217087
- Артикул расширенный: 217087
- Ед.измерения: шт
- Сертификат: RU C-RU.AH03.B00005-19
- Наименование в прайсе: Выключатель автоматический ВА57-31-841110-100А-1000-220DC-производителя: УХЛЗ-КЭАЗ

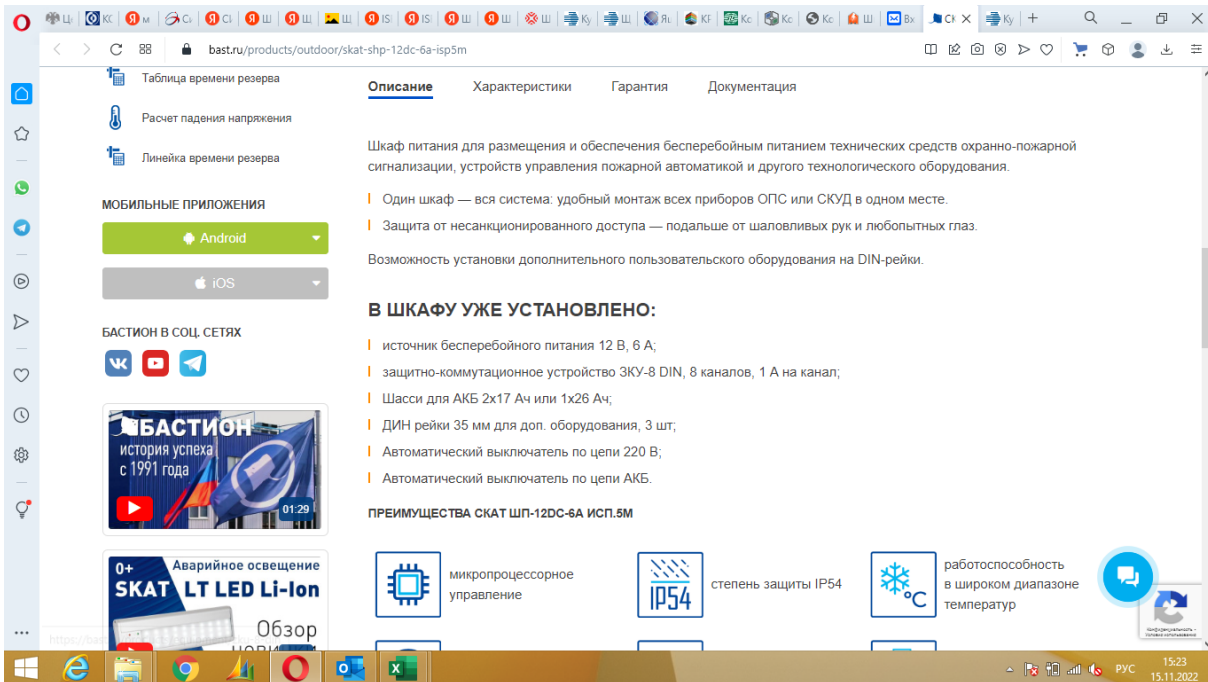
 The price section shows 'Ваша цена' at 4900.68₽ and 'Розничная' at 5158.00₽. A 'В КОРЗИНУ' button is visible. The page also includes sections for 'Наличие', 'Способы получения' (Самовывоз: На заказ, Стандартная доставка), and 'Оплата'.

<https://bast.ru/products/outdoor/skat-shp-12dc-6a-isp5m>

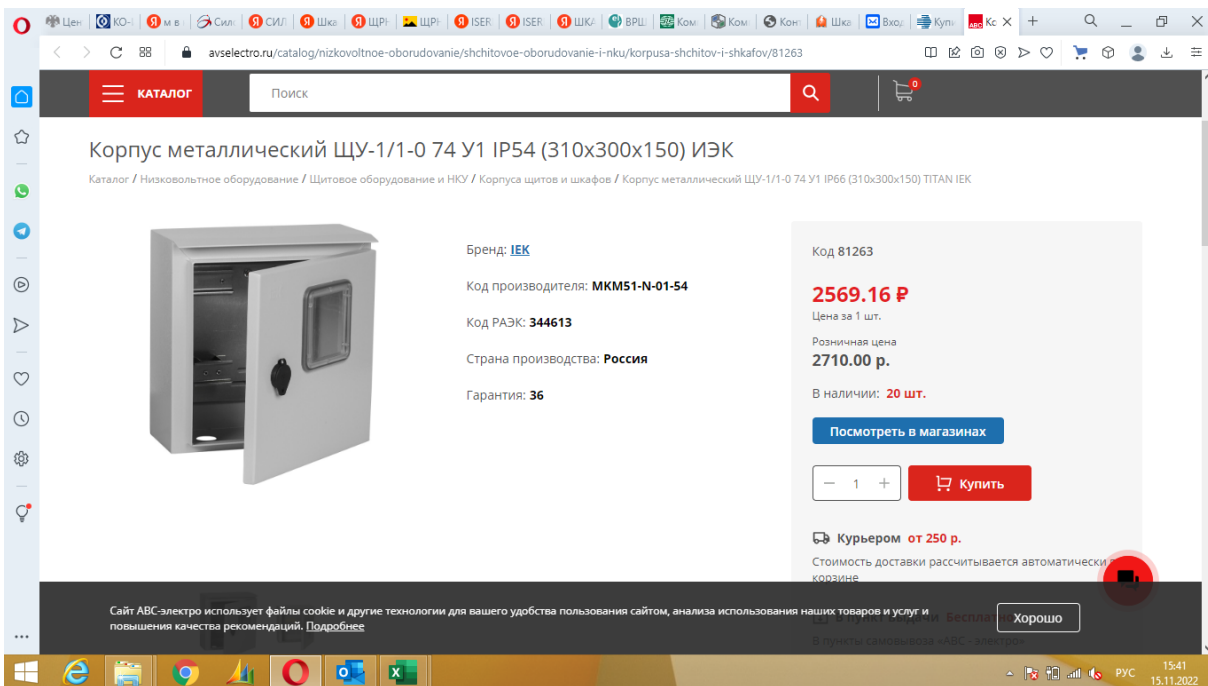
The screenshot shows the BAST website interface. The main navigation bar includes 'О компании', 'Бренды / Патенты', 'Новости', 'Цены / Сотрудничество', 'Техподдержка / Сервис', 'Учебный центр', 'Где купить', 'Акции', 'Профи-клуб', 'Контакты', 'Статьи', and 'Вакансии'. The product page for 'ШКАФ ПИТАНИЯ СКАТ ШП-12DC-6А ИСП.5М' is displayed. The product image shows a beige metal cabinet with a warning symbol. The product details include:

- Код товара: 2256
- Металлический шкаф 500x650x220, IP54 для размещения и обеспечения бесперебойным питанием технических средств охранно-пожарной сигнализации, устройств управления пожарной автоматикой и другого технологического оборудования. Возможность установки дополнительного пользовательского оборудования на DIN-рейки (в комплекте). В составе: источник бесперебойного питания 12 В, 6 А, защитно-коммутационное устройство ЗКУ-8 DIN (8 каналов, 1 А на канал), шасси для АКБ 2x17 Ач или 1x26 Ач, Рекомендуется применение термостатов. DIN-рейки 35 мм для доп. оборудования (3 шт.).
- Расширенная гарантия.
- Цена с НДС: 36 190₽
- Кнопка 'Купить'

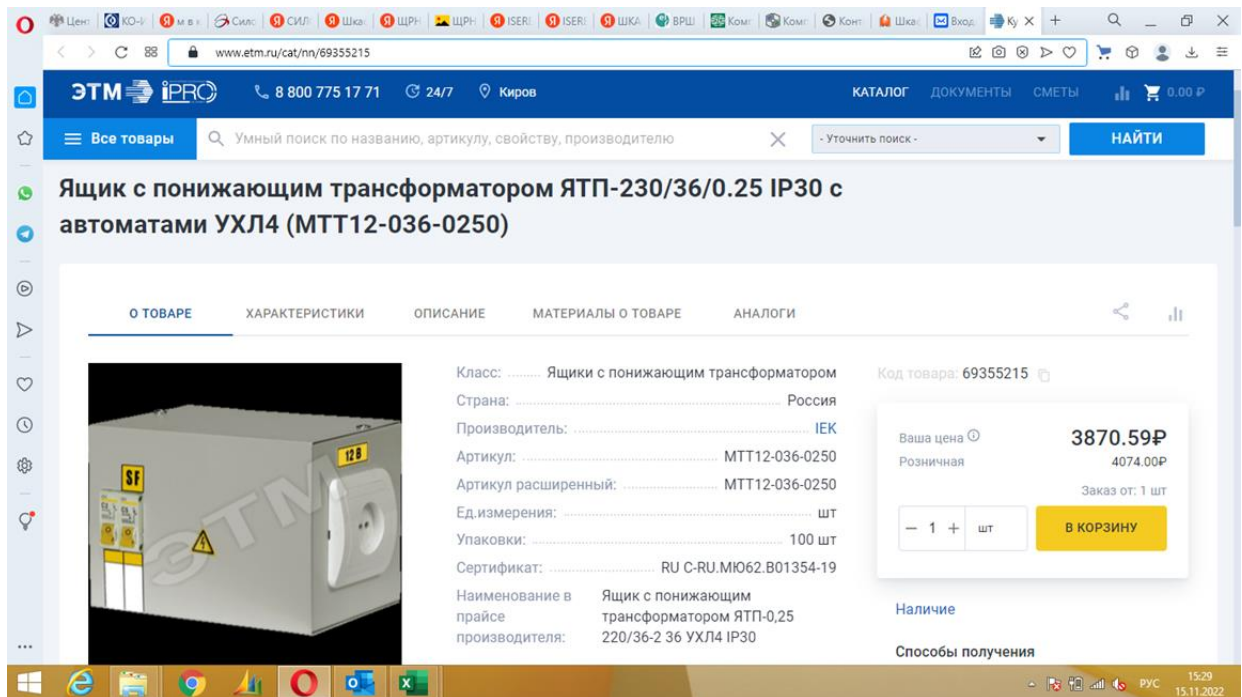
 The page also includes a 'ПОДПИСКА НА РАССЫЛКУ' section with an email input field and a 'ИНСТРУМЕНТЫ ПРОЕКТИРОВЩИКА' section.



<https://avselectro.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/shchitovoe-oborudovanie-i-nku/korpusa-shchitov-i-shkafov/81263>



<http://www.etm.ru/cat/nn/69355215/>

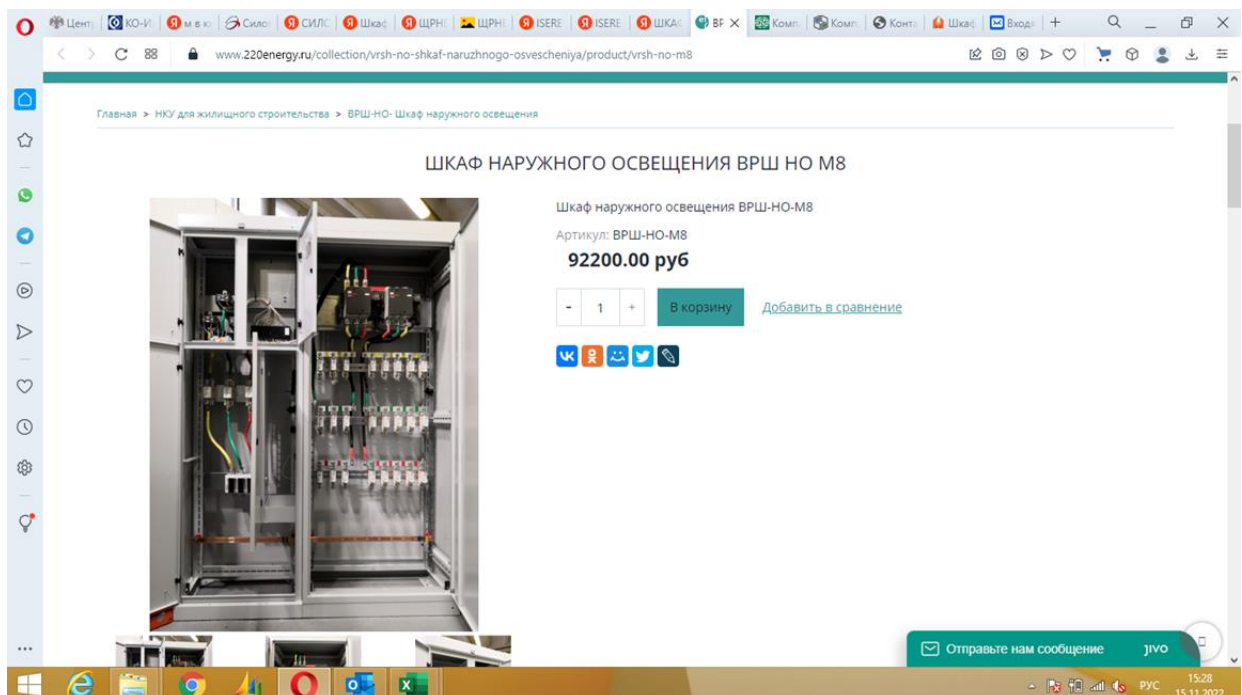


The screenshot shows the product page for a transformer box on the ETM website. The product is titled "Ящик с понижающим трансформатором ЯТП-230/36/0.25 IP30 с автоматами УХЛ4 (МТТ12-036-0250)". The price is listed as 3870.59₽. The page includes a detailed technical specification table and a product image.

Класс:	Ящики с понижающим трансформатором
Страна:	Россия
Производитель:	IEK
Артикул:	МТТ12-036-0250
Артикул расширенный:	МТТ12-036-0250
Ед. измерения:	шт
Упаковки:	100 шт
Сертификат:	RU C-RU.МЮ62.В01354-19
Наименование в прайсе:	Ящик с понижающим трансформатором ЯТП-0,25
производителя:	220/36-2 36 УХЛ4 IP30

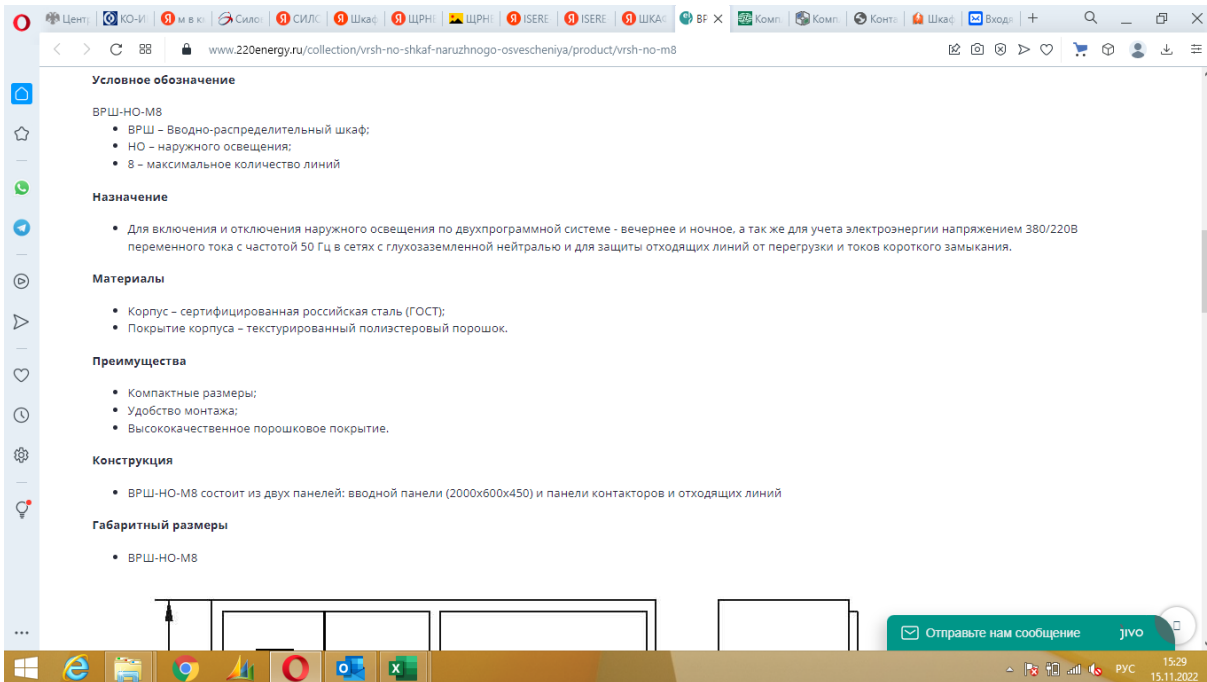
Код товара: 69355215
Ваша цена: 3870.59₽
Розничная: 4074.00₽
Заказ от: 1 шт
В КОРЗИНУ

<http://www.220energy.ru/collection/vrsh-no-shkaf-naruzhnogo-osvescheniya/product/vrsh-no-m8>



The screenshot shows the product page for an outdoor lighting cabinet on the 220energy website. The product is titled "ШКАФ НАРУЖНОГО ОСВЕЩЕНИЯ ВРШ НО М8". The price is listed as 92200.00 руб. The page includes a detailed image of the cabinet's interior and a "В корзину" button.

ШКАФ НАРУЖНОГО ОСВЕЩЕНИЯ ВРШ НО М8
Артикул: ВРШ-НО-М8
92200.00 руб
В корзину



Условное обозначение

VPSh-NO-M8

- VPSh – Вводно-распределительный шкаф;
- NO – наружного освещения;
- 8 – максимальное количество линий

Назначение

- Для включения и отключения наружного освещения по двухпрограммной системе - вечернее и ночное, а так же для учета электроэнергии напряжением 380/220В переменного тока с частотой 50 Гц в сетях с глухозаземленной нейтралью и для защиты отходящих линий от перегрузки и токов короткого замыкания.

Материалы

- Корпус – сертифицированная российская сталь (ГОСТ);
- Покрытие корпуса – текстурированный полиэфирный порошок.

Преимущества

- Компактные размеры;
- Удобство монтажа;
- Высококачественное порошковое покрытие.

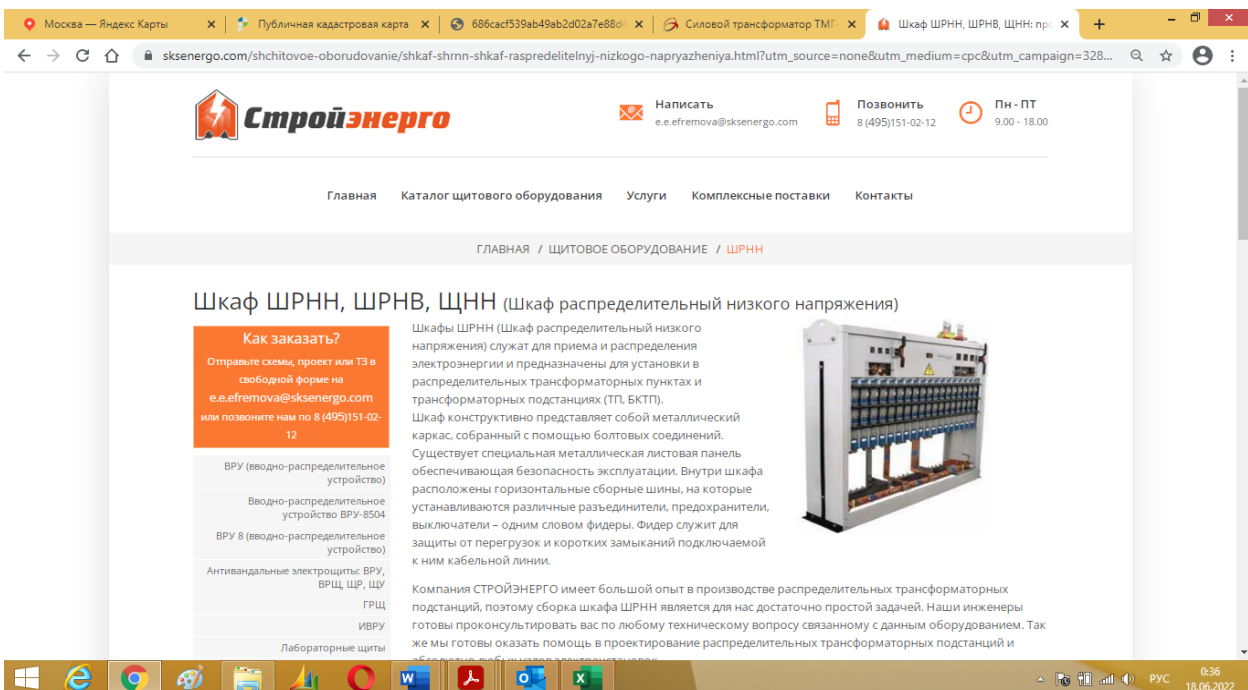
Конструкция

- VPSh-NO-M8 состоит из двух панелей: вводной панели (2000x600x450) и панели контакторов и отходящих линий

Габаритный размеры

- VPSh-NO-M8

https://skseNERgo.com/shkaf-shrnn-shkaf-raspreDelitelnyj-nizkogo-napryazheniya.html?utm_source=none&utm_medium=cpc&utm_campaign=32874396&utm_content=premium.2&utm_term=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912



СтройЭнерго

Написать: e.e.efremova@skseNERgo.com | Позвонить: 8 (495) 151-02-12 | Пн - Пт: 9,00 - 18,00

Главная / Каталог щитового оборудования / Услуги / Комплексные поставки / Контакты

ГЛАВНАЯ / ЩИТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ / ШРНН

Шкаф ШРНН, ШРНВ, ЩНН (шкаф распределительный низкого напряжения)

Как заказать?
Отправьте схему, проект или ТЗ в свободной форме на e.e.efremova@skseNERgo.com или позвоните нам по 8 (495) 151-02-12

- ВРУ (вводно-распределительное устройство)
- Вводно-распределительное устройство ВРУ-8504
- ВРУ 8 (вводно-распределительное устройство)
- Антивандалные электрощиты ВРУ, ВРЩ, ЩР, ЩУ
- ГРЩ
- ИВРУ
- Лабораторные щиты

Шкафы ШРНН (Шкаф распределительный низкого напряжения) служат для приема и распределения электроэнергии и предназначены для установки в распределительных трансформаторных пунктах и трансформаторных подстанциях (ТП, БКТП). Шкаф конструктивно представляет собой металлический каркас, собранный с помощью болтовых соединений. Существует специальная металлическая листовая панель обеспечивающая безопасность эксплуатации. Внутри шкафа расположены горизонтальные сборные шины, на которые устанавливаются различные разъединители, предохранители, выключатели – одним словом фидеры. Фидер служит для защиты от перегрузок и коротких замыканий подключаемой к ним кабельной линии.

Компания СТРОЙЭНЕРГО имеет большой опыт в производстве распределительных трансформаторных подстанций, поэтому сборка шкафа ШРНН является для нас достаточно простой задачей. Наши инженеры готовы проконсультировать вас по любому техническому вопросу связанному с данным оборудованием. Так же мы готовы оказать помощь в проектировании распределительных трансформаторных подстанций и

Главная Каталог щитового оборудования Услуги Комплексные поставки Контакты

Щит автоматического выключения резерва (АВР)	ШРНН-xx-xx-xx-у3	Количество отходящих фидеров
Щит ШРНН, ШРНВ, ЩНН (Щит распределительный низкого напряжения)	ШРНН-xx-xx-xx-у3	Значение номинального тока, А
Щиты с обогревом (термошкафы)	ШРНН-xx-xx-xx-у2	Климатическое исполнение по ГОСТ

Минимальная цена шкафа ШРНН, зависит от исполнения, количества фидеров и других параметров обусловленных конструктивом данного изделия. Цена шкафа ШРНН в минимальной комплектации начинается от 200 000 рублей.

Компания СТРОЙЭНЕРГО настоятельно рекомендует вам, прежде, чем брать цену из прайсов сети интернет на нужное вам изделие, сбросить его нам на просчет на почту e.e.efremova@sksenergo.com. Это не займет у вас много времени, а специалисты компании подберут именно то что вам нужно, по той цене которая будет максимально привлекательна для вас, так как зачастую в ходе беседы с клиентом или после получения уточняющих схем цена резко меняется.

Подключение спаренных кабелей

<https://www.etm.ru/cat/nn/7684568>

ЭТМ iPRO 8 800 775 17 71 Киров КАТАЛОГ ДОКУМЕНТЫ СМЕТЫ 0.00 Р

Все товары Умный поиск по названию, артикулу, свойству, производителю

О ТОВАРЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЫ О ТОВАРЕ АНАЛОГИ

Класс: Щиты учетно-распределительные
Страна: Россия
Производитель: EKF
Артикул: mb54-1E
Артикул расширенный: mb54-1E
Ед. измерения: шт
Сертификат: ПИСЬМО 1196

Наименование в прайсе: Щит учетный под электронный счетчик ЩУ-1Э IP54
производителя: (250x300x100) EKF

Код товара: 7684568

Ваша цена: 2465.65Р
Розничная: 2595.00Р
Заказ от: 1 шт

В КОРЗИНУ

Наличие

Способы получения
Самовывоз: 29.11.2022
Стандартная доставка

Оплата

Аналитическая информация, используемая в расчетах

Курс валют

<http://www.cbr.ru/>

Курсы валют	10.12.2022	13.12.2022
USD, 1\$	62,3813 ₺	62,7674 ₺
EUR, 1€	65,8407 ₺	66,2700 ₺
CNY, 10¥	89,6236 ₺	89,8436 ₺

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

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

Выбрать дату:

Значения КБД Московской биржи 12.12.2022

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	6.6555	6.7942	6.9482	7.1081	7.7404	8.309	9.2568	9.8545	10.2735	10.5781	10.7378	10.9283

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для земельных участков

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№31, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.

Таблица 1.3.1
Значения корректировок на торговлю для объектов недвижимости в различных городах РФ

Нислывый пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Средние по крупным городам в ноябре 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,3	9,7	10,1
Средние по средним городам в ноябре 2022 г.	3,5	5,8	4,6	7,9	4,7	8,5	6,8	9,2	9,7
Средние по небольшим городам и административным центрам в ноябре 2022 г.	4,2	7,2	5,2	8,8	5,4	8,9	6,4	10,2	10,9

Аналитический портал Satrielt <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ*	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для самозастройной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, склады, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилищно-застройку - в зависимости от степени застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,08	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, реки, водоемы и т.п.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию города, эстетических характеристик участка (лес, реки, водоемы и т.п.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технического уровня застроенной территории, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,84	0,86	0,89	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру обмена с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	0,82	0,85	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, реки, водоемы и т.п.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,04	0,89	0,91	0,89	0,86

Примечание:
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижней граничной значений - на уровне рыночных земельных участков, например, элитной площади, или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения.
3. Верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для дачного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижной окружности (мест), с высокими пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
4. Анализ объявлений сети интернет с привлечением объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: сроки ликвидации.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- группа: города Москва и подмосковные: Балашиха, Дзержинский, Коломенский, Раменское, Люберцы, Калужский, Солн. Ям, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в группу: города Ленинградской области: другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек; не входящие в группу: а также земельные участки их прилегающих территорий.
- группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на характеристики местоположения земельного участка

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 18

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Таблица 19

арендные ставки	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	1,00	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	1,00	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	1,00

<https://pfragroup.ru/upload/iblock/66f/66f5f563bcb3e436fb8703b5c696197c.pdf>

2 ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА

Таблица 8

Коэффициенты торможения цены относительно удаленности от МКАД

Направление от МКАД	О		Т		ПСН		ПС	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Север	-0,319	-0,268	-0,369	-0,296	-0,363	-0,262	-0,372	-0,422
Северо-восток	-0,407	-0,150	-0,282	-0,250	-0,337	-0,243	-0,422	-0,268
Восток	-0,422	-0,212	-0,420	-0,253	-0,396	-0,294	-0,631	-0,525
Юго-восток	-0,296	-0,220	-0,394	-0,247	-0,393	-0,256	-0,475	-0,323
Юг	-0,367	-0,133	-0,370	-0,257	-0,368	-0,203	-0,416	-0,360
Юго-запад	-0,685	-0,361	-0,583	-0,401	-0,642	-0,399	-0,559	-0,490
Запад	-0,484	-0,306	-0,520	-0,362	-0,552	-0,348	-0,494	-0,343
Северо-запад	-0,565	-0,321	-0,504	-0,354	-0,463	-0,290	-0,549	-0,326

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 9

Сводные данные для определения поправки относительно направления от МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	О		Т		ПСН		ПС	
			Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв./год
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	92 600	12 500	154 600	19 400	137 200	15 600	49 900	7 300
	Северо-восток	до ≈10 км	93 100	11 100	117 700	17 600	112 700	15 500	53 800	6 500
	Восток	до ≈12 км	86 300	10 800	132 800	17 700	113 000	15 600	54 800	6 300
	Юго-восток	до ≈10 км	89 000	12 000	163 800	19 100	141 400	17 500	49 400	6 000
	Юг	до ≈10 км	104 000	12 500	166 000	20 500	147 200	16 200	48 700	6 700
	Юго-запад	до ≈15 км	137 700	16 200	202 900	24 600	170 200	20 700	61 300	7 700
	Запад	до ≈10 км	106 400	15 400	188 200	24 700	163 900	19 200	56 300	6 800
Северо-запад	до ≈15 км	119 900	13 800	167 100	19 300	138 700	16 300	50 500	6 600	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	71 200	8 900	91 100	14 000	79 500	12 600	42 700	6 000
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	61 700	10 500	98 900	13 400	88 700	12 900	33 100	5 300
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	50 800	7 700	74 300	12 500	67 400	10 400	33 400	4 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	57 900	9 000	86 200	12 400	79 400	11 500	38 000	3 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	64 400	10 200	116 800	15 600	105 700	14 400	43 500	6 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	69 600	10 800	124 100	16 100	101 900	15 200	47 400	6 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	55 800	9 500	89 100	14 200	69 900	11 400	42 700	5 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	85 500	12 700	133 000	15 500	118 000	14 600	47 100	6 300
Север	от ≈28 до ≈55 км.	48 700	8 600	68 700	11 500	60 800	10 600	28 900	3 400	

Корректировка на площадь земельного участка

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

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K s = (So/Sa)^{-0,30}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$K s = (So/Sa)^{-0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	$K s = (So/Sa)^{-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на	Отсутствие газа и	11...16%	М.О.

Корректировка на наличие коммуникаций

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

значений корректирующих коэффициентов следует учитывать результаты анализа рынков с приведенными расчетными коэффициентами.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1,00
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для торгового центра

Аналитический портал Statrael <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2954-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 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 Statrael, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,69	0,91	0,83	0,86	0,82	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,77
7	Комплексов (кладовых, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

Примечание:

- 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.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, 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 километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. "Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг". Нижний Новгород, октябрь 2022 г. Лейфер Л.А..

Справочник оценщика недвижимости-2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

2.2. Торговая недвижимость

Таблица 20. Скидка на торг для цены продажи по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	9,9	5,0	2,5	20,0
2	г. Санкт-Петербург	6,7	5,0	2,5	12,5
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4	5,0	0,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,7	5,0	1,6	10,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	6,2	5,0	0,0	12,8

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№31, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.

СРД_31_2022_АО «НЭО Центр».pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Acrobat Reader (32-bit)

Главная Инструменты СРД_31_2022_АО ... x

75%

Таблица 1.3.1

Значения корректировок на торговые для объектов недвижимости в различных городах РФ

Носительный объект	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города										
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	3-8 (5,5)	7-8 (7,5)	4-8 (5)	6-9 (7,5)	4-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	3-5 (3,5)	6-9 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-8 (5)	6-9 (7,5)	5-8 (6,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (3,5)	5-8 (5,5)	4-8 (5)	6-9 (7,5)	3-8 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-8 (5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	6-9 (7,5)	5-8 (6)	9-10 (10)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (3,5)	5-8 (6)	4-8 (5,5)	7-9 (7,5)	3-8 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	4-8 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,3	9,7	10,1	10,1
Средние города										
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-8 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-4 (3)	6-8 (7)	4-8 (5,5)	8-10 (9)	4-8 (4,5)	8-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Самара	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)	11-12 (11,5)
Саратов	4-5 (4,5)	5-8 (7)	4-8 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-8 (5)	8-10 (9)	3-7 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-8 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (5,5)	8-10 (9,5)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	4,2	7,2	5,2	8,8	5,4	8,9	6,4	10,2	10,9	10,9
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)	10-12 (11)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ жилищные сделки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, в остальных – в июне и декабре.

10:23
21.11.2022

Корректировка на право собственности земельного участка в составе ЕОН

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.



1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,112
1.2.		Торговое	5-10	1,102
1.3.		Офисное	до 3	1,119
1.4.		Офисное	5...8	1,109
1.5.		Офисное	10...14	1,103
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,065
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,069
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,111
2.2.		Офисное	Середина города	1,088
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,070
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,043
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,079
3.2.		Офисное	Середина города	1,086
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,043
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,112
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,092
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,034

Корректировка на определение арендопригодной площади

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2955-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2022-goda>

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2022 года

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класа А и Класа В - до 20%, для офисов Класа А - 12 – 18%, Класа В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRiel выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRiel на основе сопоставления технической документации объектов до 2022 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,07	1,18	1,12	0,85	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,05	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2. Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,08	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,11	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,09	1,06	0,90	0,97	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,14	1,09	0,88	0,98	0,92

Корректировка на размер общей площади

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

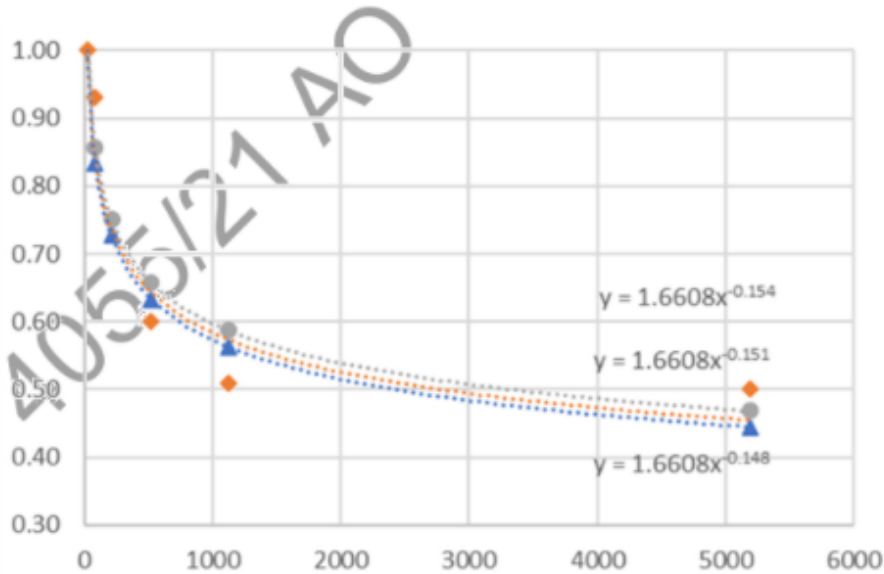


Рисунок 72. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи. Доверительный интервал.

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

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

проценты объекта
на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2022 года
Итоги расчетов СтатРент 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	0,70	0,81	0,75
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,07	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,06	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,03	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,96	0,94
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,96	0,93

Вакантность

<https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общ./арендопригодная), млн м ²	14.30/7.24
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г. (площадь общ./арендопригодная), тыс. м ²	63.7/38,1
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общ./арендопригодная), тыс. м ²	≈218.6/≈136.6
Доля вакантных площадей, %	13.4% (+0.9 п. п.)**

Условия аренды в торговых центрах Москвы*:**

торговая галерея, руб./м ² /год	0-180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0-60 000

Операционные расходы:

торговая галерея, руб./м ² /год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500-3 000

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей: 573

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за I полугодие 2021 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

<https://rentnow.ru/download.php?fid=2105/>

Уровень свободных площадей в ключевых¹ и топовых² ТЦ Москвы

Год	Квартал	Уровень свободных площадей (%)
2019	I	3.7%
	II	4.6%
	III	4.5%
	IV	5.2%
2020	I	4.9%
	II	5.9%
	III	6.9%
	IV	6.0%
2021	I	7.7%
	II	8.0%
	III	6.8%
	IV	6.3%
2022	I	6.5%
	II	8.5%
	III	11.3%

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

III кв. 2022 г. | Москва
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

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

Предложение

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

Средний уровень вакантности Московского региона по итогам III квартала 2022 г. составил 13,9% (без учета иностранных брендов, приостановивших работу магазинов на территории РФ). В крупноформатных торговых центрах уровень

Торговые центры, открытые в Москве с начала 2022 года

- Discovery (ЖК Discovery Park)
GLA 13 000 кв. м
Девелопер: MR Group
- «Место встречи. Байконур»
GLA 8 400 кв. м
Девелопер: ADG group
- «Нагорный»
GLA 4 000 кв. м
Девелопер: «Сороковой магазин»
- «Солнце Москвы»
GLA 18 000 кв. м
Девелопер: «ГК Регионы»

file:///C:/Users/r.vafina/Downloads/Q2%202022_Marketbeat_FULL_RUS_PDF.pdf

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Потребительский оптимизм, нарастающий в июне после волны паники, имеет слабые экономические предпосылки. Продолжающийся спад экономики и переход к затяжному характеру кризиса к концу года скорректируют модели потребления.

Ритейлеры в отсутствие новой ясной потребительской стратегии решают операционные вопросы, связанные со сбоями в цепочках поставок и сжатием импорта. По данным NielsenIQ, в период с конца марта по начало мая 2022 года на российском рынке произошло существенное сужение ассортимента (-15%). Компенсировать отсутствующие товары помогли СТМ, которые остаются одним из наиболее эффективных рычагов управления ассортиментом с точки зрения операционных процессов и логистики.

Собственники торговых объектов заняли выжидательную позицию и ожидают открытия приостановленных магазинов на фоне конкуренции за крупных российских арендаторов с сильными брендами, чьи возможности также ограничены.

Москва

1-2 квартал 2022 г.	Прогноз 2022 г.
6,0 млн кв. м	6,0 млн кв. м
Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах
37,1 тыс. кв. м	60 тыс. кв. м
Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)	Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)
11,2 %	30 %
Доля свободных площадей в форматных торговых объектах	Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

#MARKETBEAT_Q2-2022

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 14.10.2022 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, 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 Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тем состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (D, D) в удовлетворительном тем 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 или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

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

Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2022



* Показатель по итогам 2021 года

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№31, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.

СРД_31_2022_AO «НЭО Центр».pdf (ЗАЩИТА) - Adobe Acrobat Reader (32-bit)

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
5	Мультифункциональные помещения	0,60	0,774	0,922
6	Фаст-фуды	448	0,778	
7	Рестораны	449	0,804	
8	Продовольственный магазин класса	402	0,785	
9	Столовые и буфеты	309	0,922	
10	Продовольственные кафе самообслуживания	298		
11	Закусочная	7,008	0,782	
12	Выпечка (продукты питания, напитки)	221	0,784	

*выявлен в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5 – 2,2 раза.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1
Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,5-4,4	4,3-4,7	7,3-7,6
2	Торговые помещения	10,1-10,3	9,9-10,9	12,0-12,4
3	Производственные помещения	10,6-11,1	11,1-11,6	11,2-11,9

27

СРД-31, ноябрь 2022 г.

1.10. Корректировки коммерческих площадей на этаж расположения в Москве

<https://nikoliers.ru/analytics#!/feeds/993274600951/c/Инвестиции>

docs.yandex.ru/docs/view

Сохранить на Яндекс Диск

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем инвестиций, \$ млн	839,5	779	925

Ставки капитализации в Москве, «прайм», %

Офисная недвижимость	9-10	9-9,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9-10	10-11
Складская недвижимость	11,5-12,5	10,5-11,5	11-13

Основные итоги

По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 64,3 млрд рублей (\$925 млн), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г., когда в российскую недвижимость было вложено 55,3 млрд рублей (\$779 млн).

На протяжении второго квартала 2022 г. по мере стабилизации ситуации на рынке, ЦБ вел политику смягчения кредитно-денежной политики. Как результат, резко увеличенная в марте 2022 г. ключевая ставка снизилась к концу периода с 20% до 9,5%.

Ситуация неопределенности на рынке пока сохраняется, как следствие, прогнозирование рыночного потока по существующим активам

полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год.

Около 50% от общего объема инвестиций пришлось на офисную недвижимость. Востребованность офисных активов объясняется их устойчивостью к кризисным ситуациям с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности. При этом 2/3 офисных инвестиций пришлось на Санкт-Петербург - эту тенденцию мы наблюдаем уже второй год подряд, что связано с меньшим разрывом в ожиданиях продавцов и покупателей, в результате чего они быстрее договариваются о

Себестоимость строительства

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html>

Москва — Яндекс Карты | Публичная кадастровая карта | 686cacf539ab49ab2d02a7e88d4 | Строительство торговых центр... | +

spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html

Ремонт и отделка помещений | Строительство и ремонт зданий | Общестроительные работы | Инженерные сети | Проектирование

подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.

- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²: 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 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →](#)

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

Москва — Яндекс Карты | Публичная кадастровая карта | 686cacf539ab49ab2d02a7e88d4 | Стоимость строительства | Цен... | +

Не защищено | vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

2	ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL&CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell&Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.	
			Материал	Работа
1	Предчистовая отделка (общестроительные работы)	м2	6 - 8	2,5
2	Чистовая отделка класс С	м2	8 - 12	1,5

указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.

Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:

8 (495) 229-39-67

Либо написав нам на почту:

info@arcade-m.ru

Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.

В состав работ входят:

- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения, водоотведения;
- монтаж вентиляции, отопления.

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-czentryi>

Москва — Яндекс Карты | Публичная кадастровая карта | 686cacf539ab49ab2d02a7e88d4 | Строительство торговых центр

ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ | СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ | РЕМОТ КВАРТИР | РЕМОТ ПОМЕЩЕНИЙ | ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ | НАТУРАЛЬНЫЙ КАМЕНЬ | АРЕНДА СПЕЦТЕХНИКИ

немало профессионализма и творческих усилий строителей и проектировщиков.

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из небетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Стоимость материалов договорная на день обращения

Напишите нам, мы онлайн! jivo

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"

новое грузовое уаз профил С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 Р

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{сбц}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{мон}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{сбц} = C_{стр} + C_{мон} + C_{обор} + C_{пр} (1)$$

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:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на объектные площадки строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{зар}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{эксп}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{зар} + C_{эксп} (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМНР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Базовые тарифы по страхованию имущества

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

с 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
Росгострах	Росгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы)

Получите **бесплатную** консультацию прямо сейчас:
8 (800) 350-29-87

ООО «Абсолют» 107023, г. Москва, ул. Ленинградская, 27 к.8, ОГРН 117794841330
Прочитать декларацию на регистрацию сделки

Москва, продам... 81 000 000 руб. 360 000 000
Москва, продам... 1 764 210 000 240 000 000

ЦИАН

Дарья Яковлева
Документы

Приветствую вас! Я дежурный юрист сайта, Дарья.

Могу чем-нибудь помочь? Моя консультация бесплатна. Задавайте вопрос.

Ваш вопрос

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



© ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"21" ноября 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №21 к Договору ТП-3-260712 от "26" июля 2012 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

_____ (должность)

_____ (фамилия, инициалы)

произвел осмотр объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33

_____ (адрес местоположения объектов)

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" _____

Шумилин Д.В. | *Шум*

+7 (495) 739-39-77

www.neoconsult.ru

info@neoconsult.ru

125242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: 21 ноября 2022 г.

Объект оценки:

1. Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50-50-12/010/2007-280, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33.
2. ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская обл., г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически.
3. ТП-283, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 24,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская обл., г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.
4. Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.
5. Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

Окружающая застройка: ж/д станция, многоквартирная жилая застройка

Год постройки: _____

Этажность здания: 4 этажа + цоколь

Общее техническое состояние объекта оценки (определяется визуально): хорошее

Дата последнего проведенного ремонта/реконструкции: не проводился

Информация о наличии зданий/строений на земельном участке: _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	ТЦ "Перловский"
Свет	+
Газ	нет
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	+
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+
Видеонаблюдение	+
Охранная сигнализация	+

Внешнее благоустройство: благоустроен, на прилегающей территории тротуары, проезды

Наличие витражей и витринных окон: присутствуют

Наличие парковки (организованная/стихийная): организованная наземная парковка

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 2. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 3. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 4. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 5. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 6. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 7. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 8. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 9. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.

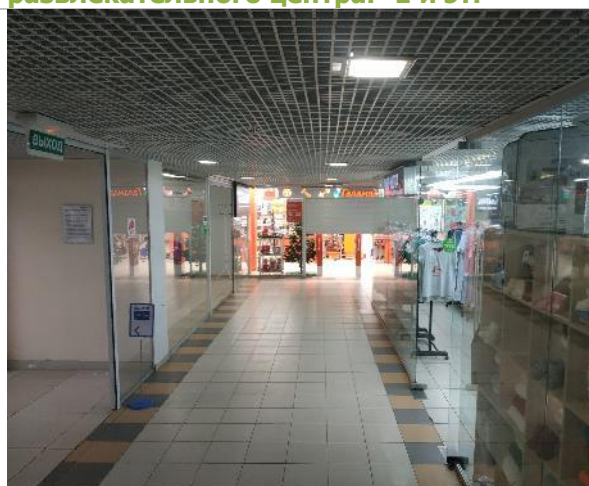


Фото 10. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.

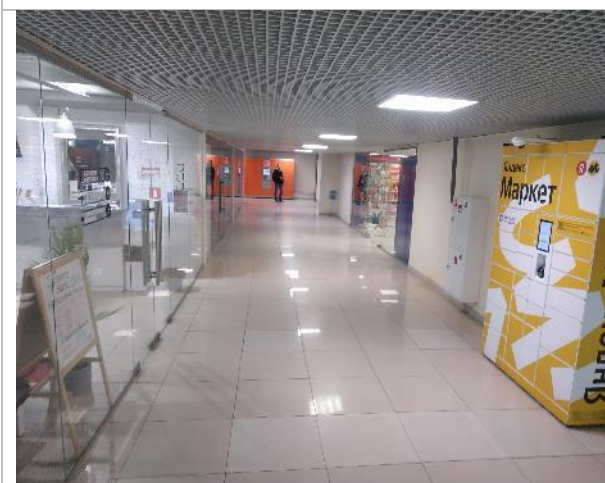


Фото 11. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.

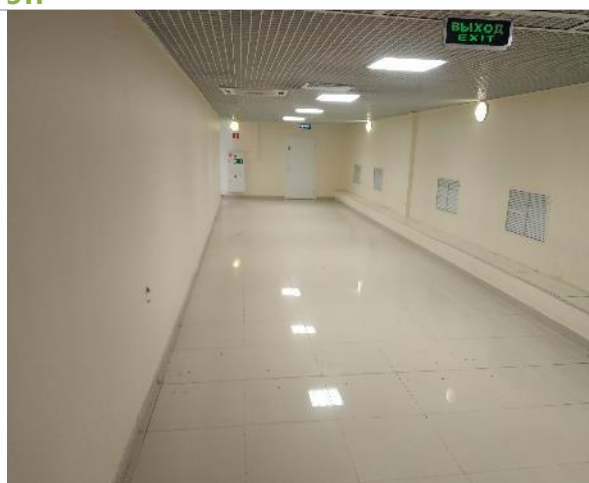


Фото 12. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 13. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 14. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 15. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 16. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.

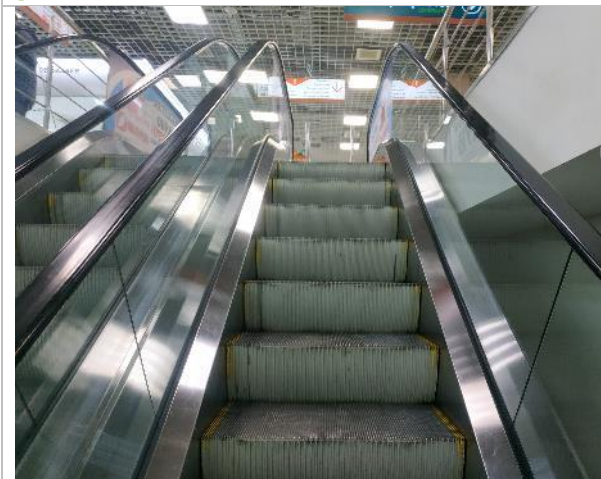


Фото 17. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. -1 й эт.



Фото 18. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.

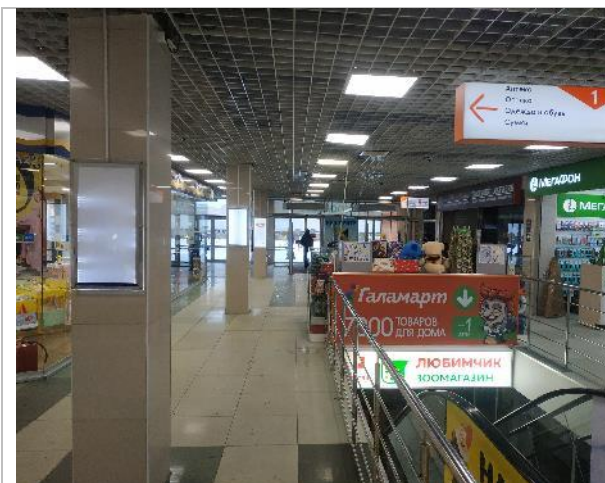


Фото 19. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 20. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 21. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.

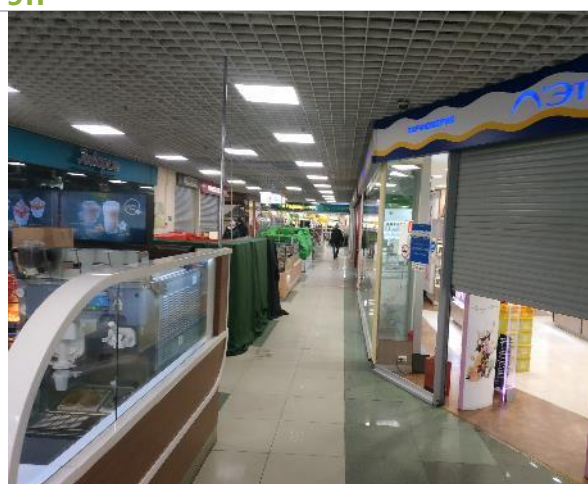


Фото 22. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 23. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 24. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 25. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 26. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 27. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 28. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.

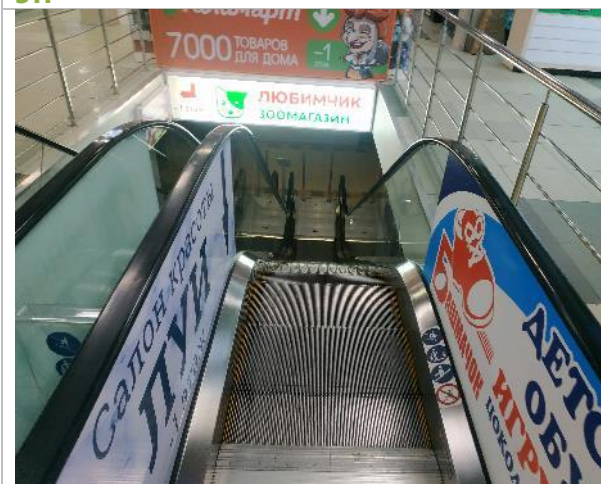


Фото 29. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.

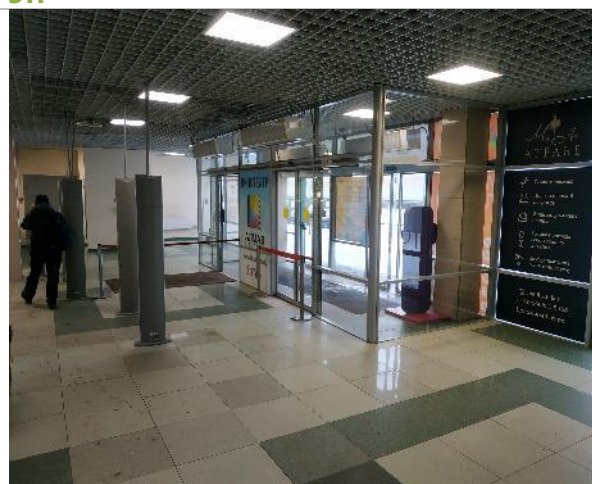


Фото 30. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.

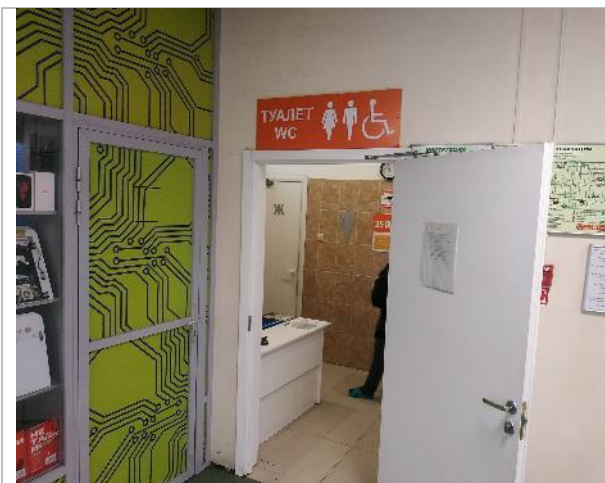


Фото 31. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.



Фото 32. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 1-й эт.

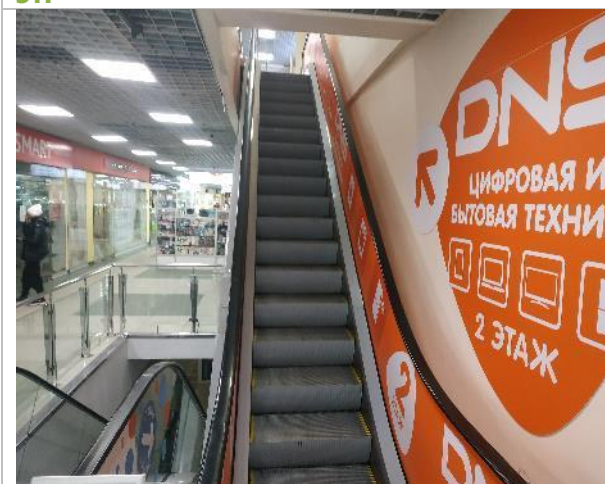


Фото 33. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 34. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 35. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 36. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 37. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 38. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 39. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.

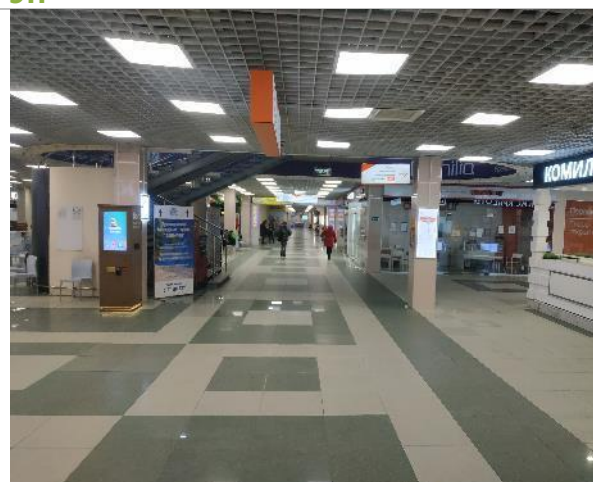


Фото 40. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 41. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 42. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 43. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 44. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 45. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.

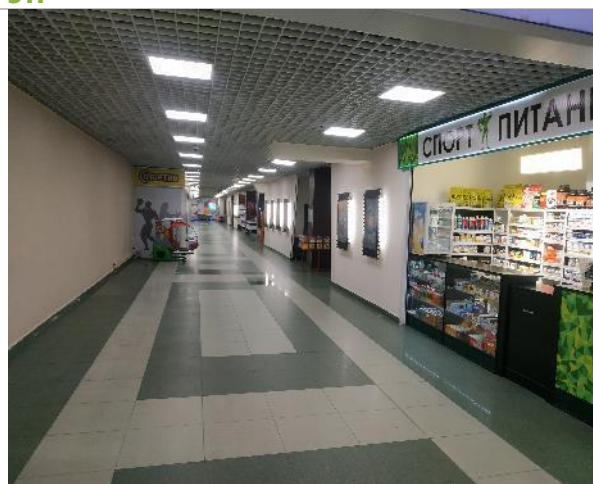


Фото 46. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.

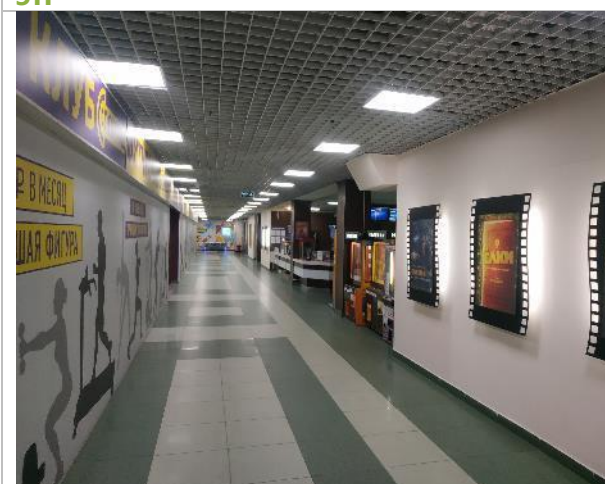


Фото 47. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 48. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 49. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 50. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 51. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 52. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.



Фото 53. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 2-й эт.

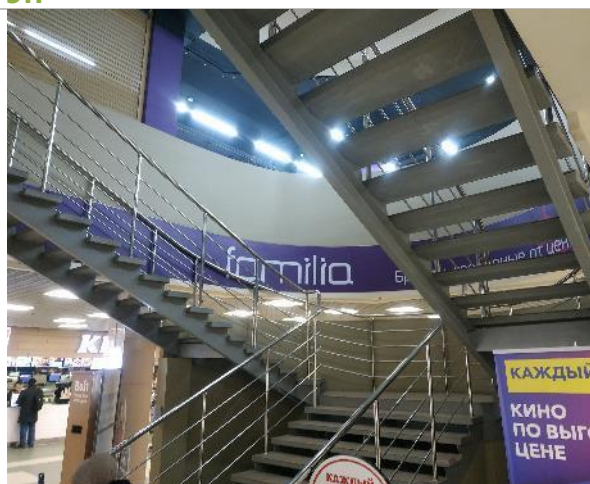


Фото 54. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 3-й эт (2-й антресоль).



Фото 55. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 3-й эт (2-й антресоль).

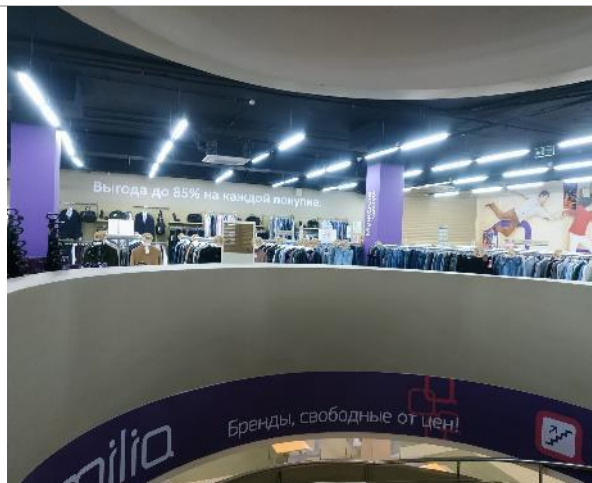


Фото 56. Внутренние помещения торгово-развлекательного центра. 3-й эт (2-й антресоль).



Фото 57. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 58. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 59. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 60. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 61. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 62. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 63. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 64. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 65. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 66. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 67. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 68. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 69. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 70. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 71. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 72. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 73. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 74. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 75. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 76. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 77. Прилегающая территория и фасад оцениваемого торгового комплекса.



Фото 78. ТП-282.



Фото 79. ТП-282.



Фото 80. ТП-283.

Источник: результаты осмотра Исполнителя