



Управленческое
консультирование

Инжиниринг

Оценка
и финансовое
консультирование

Привлечение
финансирования

Юридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ТП-3-260712/17 ОТ 21.05.2021 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ МЫТИЩИ, Г. МЫТИЩИ, УЛ. СЕЛЕЗНЕВА, Д. 33, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ РЕНТНОГО ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА "ТРЦ ПЕРЛОВСКИЙ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

вх.ТП-25-210521В от 21.05.2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
3.1. Общие сведения об объектах оценки	16
3.2. Местоположение объектов оценки	20
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
3.4. Классификация недвижимого имущества	35
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	35
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки	37
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	38
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	39
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	41
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.	43
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	46
5.4. Прогнозы развития рынка торговой недвижимости Московского региона, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости.....	47
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2021 г. ...	50
5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2021 г.	67
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	75
6.1. Основные положения и терминология.....	75
6.2. Классификация основных средств	77
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	80
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	80
6.5. Этапы проведения оценки	83
6.6. Характеристика подходов к оценке	83
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	89
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	91
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений.....	91
7.2. Определение справедливой стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода.....	103
7.3. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества и движимого имущества в рамках затратного подхода	108

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	116
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	116
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	117
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	140
РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	151
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода дисконтирования денежных потоков	151
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	174
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	174
10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	175
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	179
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	180
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 (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</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; • Объект оценки №6: право аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Мытищинский р-н, 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 №17 от 26.04.2021 г. к Договору №ТП-3-260712 от 26.07.2012 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета об оценке</p>	<p>ТП-3-260712/17</p>
<p>Дата составления Отчета об оценке</p>	<p>21.05.2021 г.</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 01.04.2021 г.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, общая площадь 21 029,7 кв. м — 464 310 003 (Четыреста шестьдесят четыре миллиона триста десять тысяч три) руб. 12 коп.; • сооружение ТП-282, общая площадь 20,4 кв. м — 2 299 878 (Два миллиона двести девяносто девять тысяч восемьсот семьдесят восемь) руб. 50 коп.; • сооружение ТП-283, общая площадь 24 кв. м — 2 299 878 (Два миллиона двести девяносто девять тысяч восемьсот семьдесят восемь) руб. 51 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.

Результат оценки части объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))¹	1 574 862 600 (Один миллиард пятьсот семьдесят четыре миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот) руб.
Результат оценки части объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС (20%))²	1 517 318 000 (Один миллиард пятьсот семнадцать миллионов триста семнадцать тысяч) руб.
Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%))³	6 686 100 (Шесть миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч сто) руб.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без учета НДС (20%))⁴	1 640 393 700 (Один миллиард шестьсот сорок миллионов триста девяносто три тысячи семьсот) 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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)

- 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 №6: право аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

¹ В рамках сравнительного подхода определялась стоимость объектов оценки №1, №4-5. Стоимость каждого оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода приведена в табл. 8.30. раздела 8 Отчета.

² В рамках доходного подхода определялась стоимость объекта оценки №1.

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

⁴ Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • на объект оценки №1 — право общей долевой собственности, которое Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387694066 от 15.04.2021 г.; • на объект оценки №2 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387695469 от 15.04.2021 г.; • на объект оценки №3 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387698683 от 15.04.2021 г.; • на объект оценки №4 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387701066 от 15.04.2021 г.; • на объект оценки №5 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387704627 от 15.04.2021 г.; • на объект оценки №6 — право аренды, которое подтверждается договором аренды земельного участка №9741 от 30.12.2014 г.; выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/388587149 от 20.04.2021 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ "Перловский" и принятия управленческих решений. Ограничение — отчет не может быть использован для иных целей
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	28.04.2021 г.
Срок проведения оценки	26.04.2021 г. — 21.05.2021 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица.</p> <p>Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку</p>
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
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 	

3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.
6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривалась как достоверная.
7. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаясь на документы, которые являлись основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 14 Задания на оценку №17 от 26.04.2021 г. к Договору ТП-3-260712 от 26.07.2012 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 14 Задания на оценку №16 от 23.11.2020 г. к Договору ТП-3-260712 от 26.07.2012 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в Задании на оценку, составляет не менее трех лет.
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 14 Задания на оценку №17 от 26.04.2021 г. к Договору ТП-3-260712 от 26.07.2012 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора об оценке.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результатов проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
20. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. 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.
23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения договора об оценке иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

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	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
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") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХІІІ. Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при оПолис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 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"), 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	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма составляет 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.;

	Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости" Срок действия аттестат №008346-1 продлен до 28.07.2021 г. включительно (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109)
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ⁵ . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский" ИНН: 7703603950, КПП: 770901001 ОГРН 5067746107391, дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.
Место нахождения Заказчика	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

⁵ 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 оценки⁶	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международные стандарты оценки
	Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамента финансового
консультирования и оценки**

Партнер



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

⁶ 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 (подземный этаж — 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	1 540 253 700	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	3 312 600	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	3 373 500	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	11 187 200	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	82 266 700	не облагается НДС
6	Объект оценки №6: право аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Мытищинский р-н, 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	50:12:0100411:265	Право аренды	Не зарегистрировано	7 931,00	..	без учета НДС
ИТОГО							1 640 393 700	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

⁷ Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265 входит в состав нежилого здания ТЦ "Перловский".

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19. 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 Банка России на дату проведения оценки 28.04.2021 г.: долл. США — 74,9578 руб./долл. США.
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату оценки 28.04.2021 г.: 7,44%⁸.
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

⁸ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

ЗПИФ "ТРЦ Перловский". По данным Заказчика, собственники оцениваемых активов извещены и не возражают против проведения оценки.

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 объекту-аналогу №1, 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 №1, №2, №3 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 №4-6 по объектам-аналогам №1-4, 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 №1, №2, №3 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. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)". 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.
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 у читывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а)

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

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.

17. Величина арендопригодной площади (GLA) ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.
18. 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.
19. Оцениваемые здания и сооружения расположены на трех земельных участках общей площадью 186,07 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 186,07 сот. с последующим выделением стоимости каждого земельного участка прямо пропорционально их площади. При реализации оцениваемых объектов пообъектно, справедливая стоимость объектов может отличаться.
20. 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.
21. На оцениваемых земельных участках совокупной площадью 186,07 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.
22. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации".

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

Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

23. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265 входит в состав нежилого здания ТЦ "Перловский".
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. Осмотр объекта оценки был произведен 07.05.2021 г., дата оценки 28.04.2021 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, повлиявших на справедливую стоимость объекта оценки.
26. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объектах оценки

В состав объекта оценки включены следующие объекты:

- 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 №6: право аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

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 01.04.2021, 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	464 310 003,12	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387694066 от 15.04.2021 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	2 299 878,50	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387695469 от 15.04.2021 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	2 299 878,51	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387698683 от 15.04.2021 г.	Общая долевая собственность	Выписка из Единого государственного реестра владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Доверительное управление

Источник: данные правоудостоверяющих документов

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

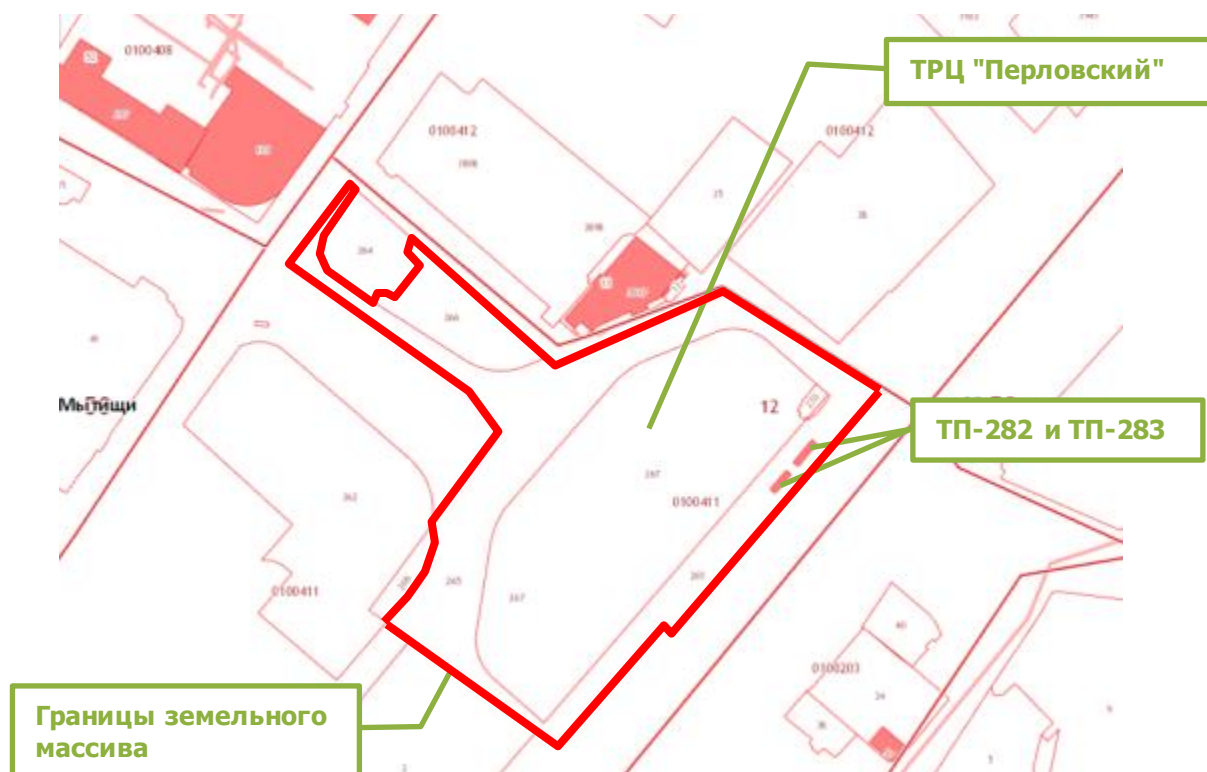
Наименование	Характеристика	Характеристика	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок (объект оценки №4)	Земельный участок (объект оценки №5)	Земельный участок (объект оценки №6)
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь земельного участка, кв. м	1 278,00	9 398,00	7 931,0
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		Арендатор – Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "ТРЦ Перловский", от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012 г., действует Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ"; Собственник – Администрация Мытищинского муниципального района
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право краткосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №999/2021/387701066 от 15.04.2021 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №999/2021/387704627 от 15.04.2021 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №999/2021/388587149 от 20.04.2021 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения торгово-развлекательного центра	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	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	50:12:0100411:265
Кадастровая стоимость, руб.	11 239 204,86	82 176 675,88	69 548 525,20
Балансовая стоимость по состоянию на 01.04.2021 г., руб.	1 017 450,00	7 481 997,00	—

Источник: данные правоустанавливающих и праводостоверяющих документов

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

№ п/п	Характеристики	Ед. измер.	Показатель
1	Общая площадь земельных участков	сот.	186,07
2	Общая площадь застройки зданий, расположенных на участке	кв. м	6 597,40
3	Площадь земельного участка, приходящегося на ТРЦ "Перловский" ¹⁰	сот.	184,64
4	Площадь земельного участка, приходящегося на ТП-282	сот.	0,6543
5	Площадь земельного участка, приходящегося на ТП-283	сот.	0,7756

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.1. Границы оцениваемого земельного массива


Источник: данные сайта www.rosreestr.ru

¹⁰ 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 оценки¹¹

Мытищинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование в центре Московской области России, к северу от границы г. Москвы. Административный центр — г. Мытищи.

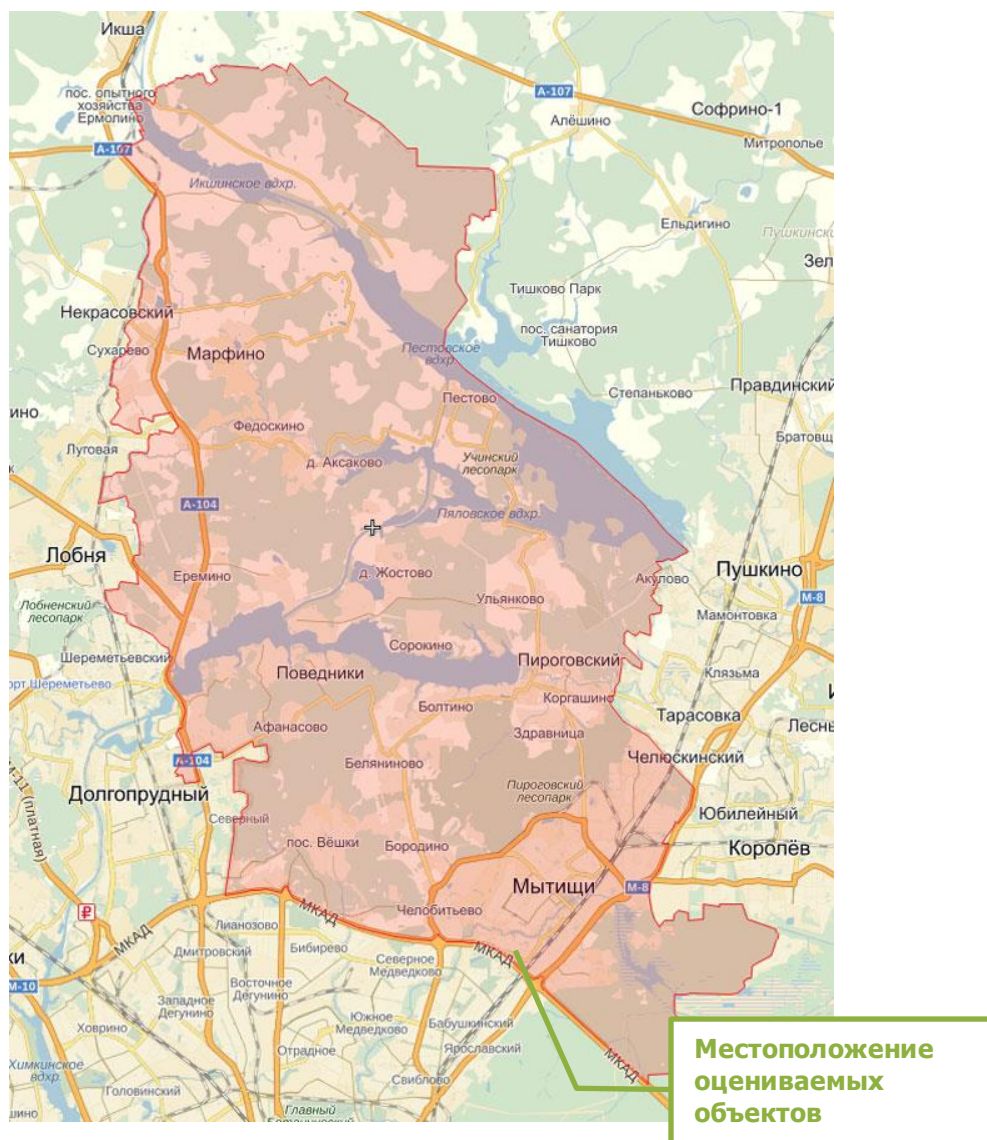
Один из крупнейших промышленных центров Подмосковья. Площадь района составляет 431,16 кв. км. Район граничит с г. Москвой, городскими округами Королев, Долгопрудный, Химки, Балашиха, с Дмитровским и Пушкинским районами области. Численность населения — 245 643 чел.

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 Мытищинского района и расположение на ней оцениваемых объектов представлены на рис. 3.3.

¹¹ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.sva0.mos.ru

Рисунок 3.3. Карта Мытищинского района


Источник: maps.yandex.ru

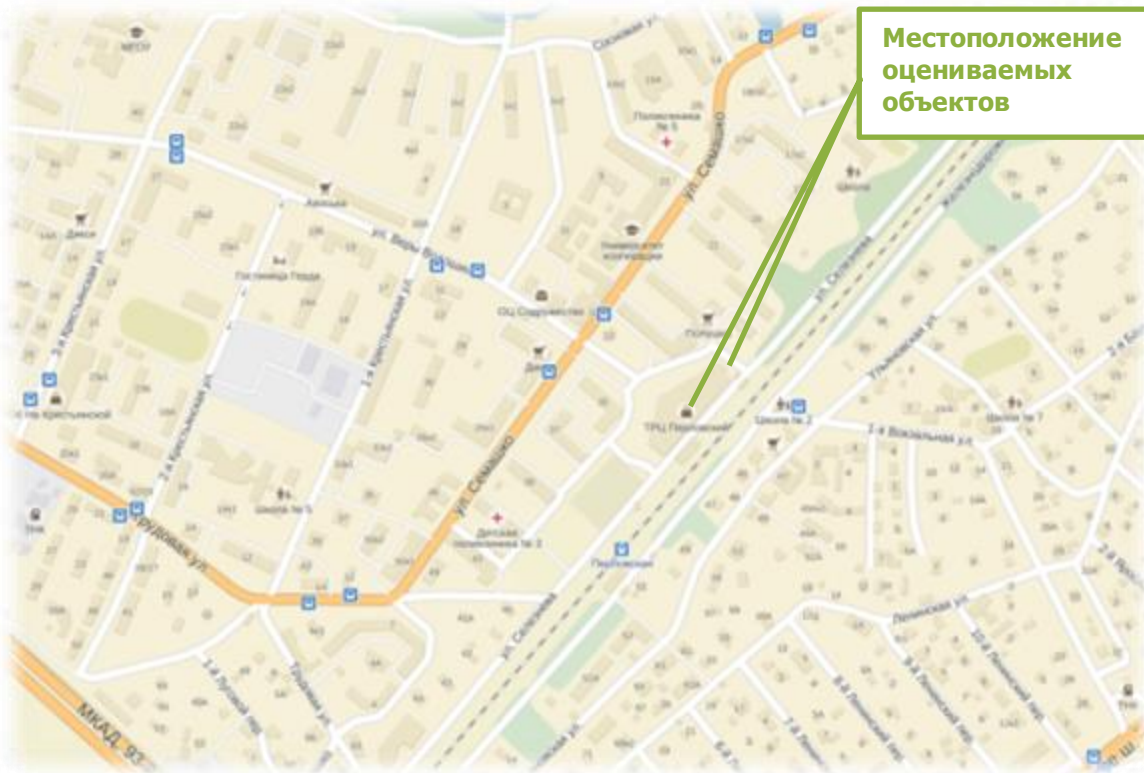
Характеристики местоположения объектов оценки и описание земельных участков приведены в табл. 3.4. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.4-3.5.

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 Мытищинского района



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 Мытищинском районе 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 №99/2021/387694066 от 15.04.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387695469 от 15.04.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387698683 от 15.04.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387701066 от 15.04.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387704627 от 15.04.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/388587149 от 20.04.2021 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.

На земельный участок (объект оценки №6) зарегистрировано право краткосрочной аренды Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский", от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012 г., действует Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ".

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

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

На объект оценки №6 ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

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 анализа¹², 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

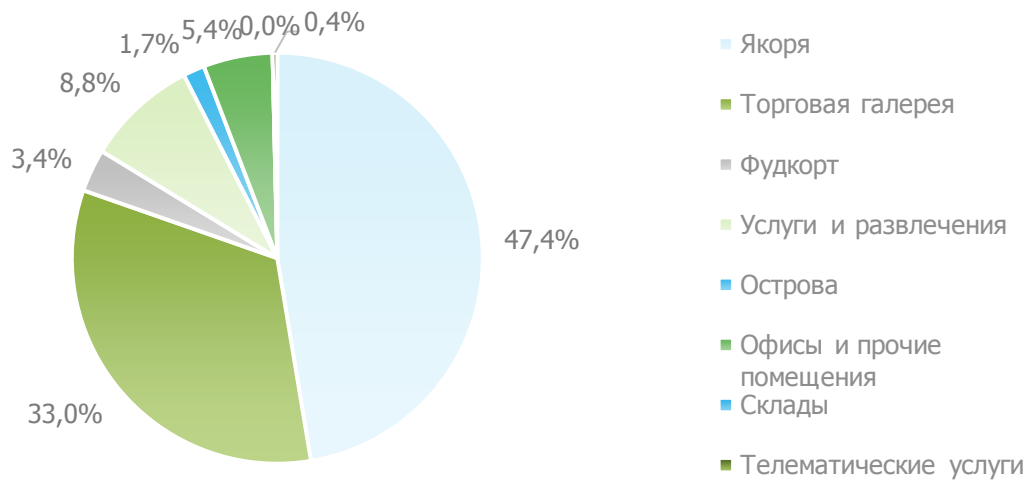
Торгово-развлекательный комплекс "Перловский" (объект оценки №1) представляет собой современное четырехэтажное здание с одним подземным уровнем (этажом). Торговый комплекс открыт в 2007 г. в непосредственной близости от ж/д станции "Перловская". На прилегающей территории расположена организованная охраняемая 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.

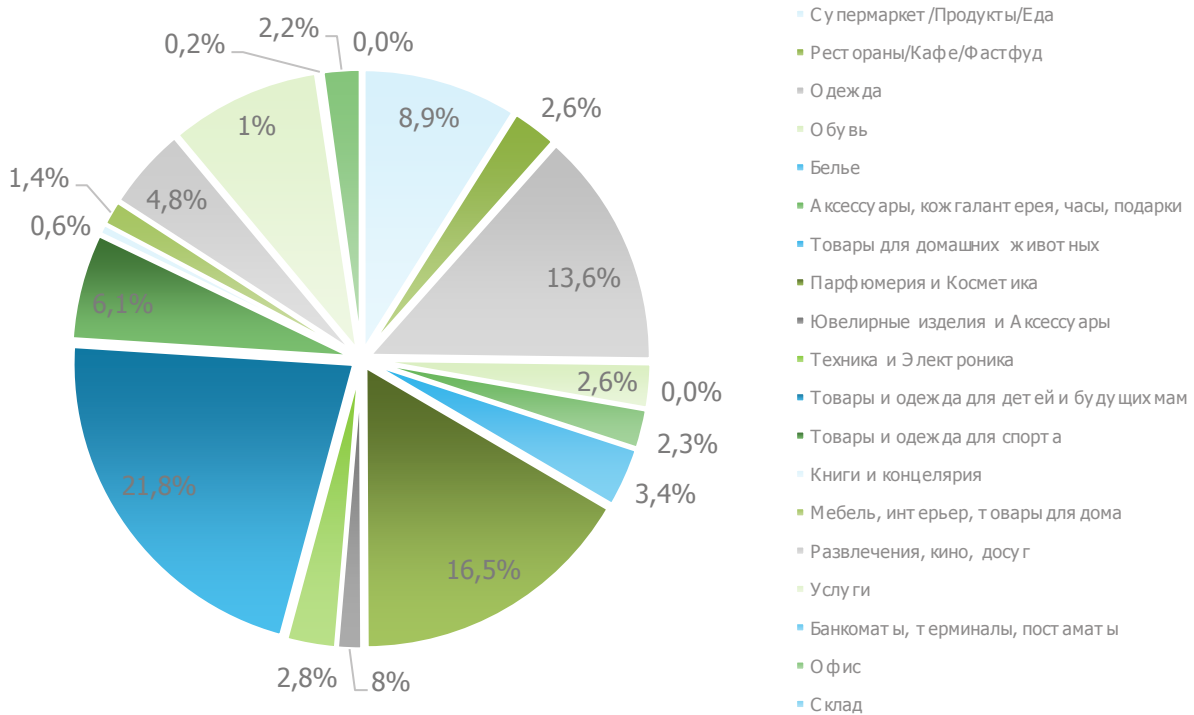
¹² Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, табл. 5.12

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.5. Фотографии состояния объекта оценки



Фотография 3.1. Фасад ТРЦ (объект оценки №1)



Фотография 3.2. Внутренние помещения 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 №3)



Фотография 3.6. Оцениваемые земельные участки (объект оценки №4-6)



Фотография 3.7. Оцениваемые земельные участки (объект оценки №4-6)



Фотография 3.8. Оцениваемые земельные участки (объект оценки №4-6)

Источник: данные визуального осмотра

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

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых объектов

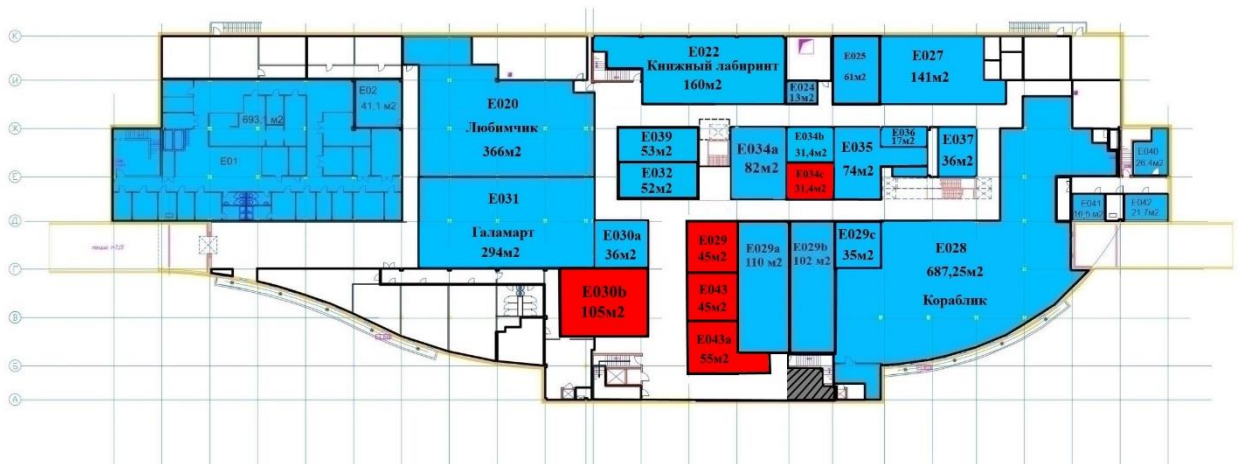
Наименование	ТРЦ "Перловский"	ТП-282	ТП-283
Общая характеристика здания			
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое сооружение	Нежилое сооружение
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-развлекательного центра	Нежилое сооружение трансформаторной подстанции	Нежилое сооружение трансформаторной подстанции
Текущее использование	Нежилое здание торгово-развлекательного центра	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
Срок полезной службы, лет ¹³	81	58	58
Год проведения капитального ремонта	Не проводился	Не проводился	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет
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

¹³ 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.

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



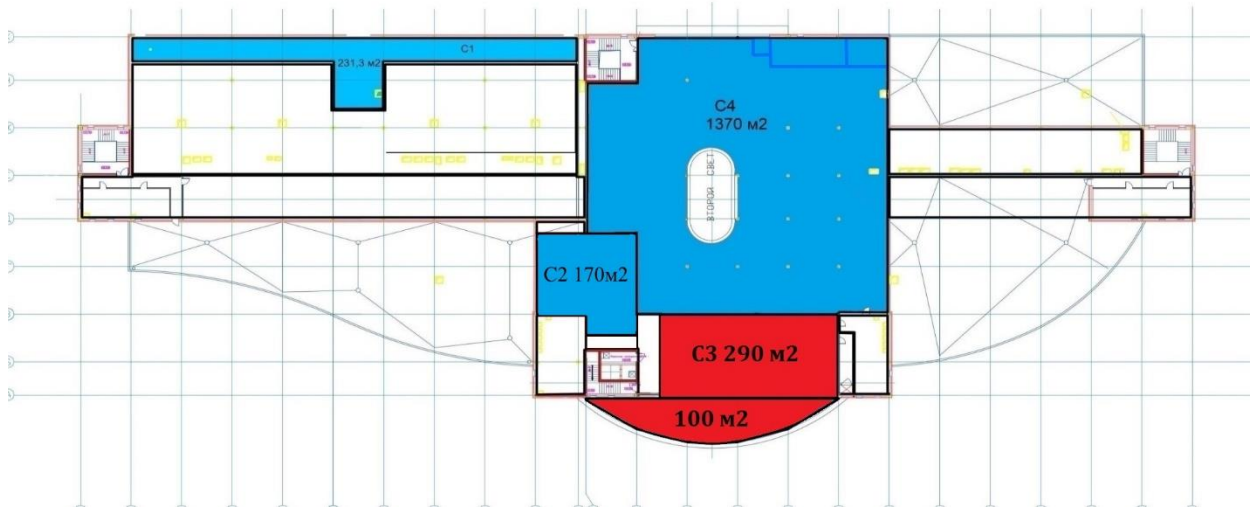
Источник: данные Заказчика

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.

Учитывая влияние пандемии COVID-19 на текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости (более подробный анализ представлен в разделе 5 настоящего Отчета) по состоянию на дату оценки по большей части помещений арендаторам предоставлены скидки на период пандемии.

Данные со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" приведены в табл. 3.8 и 3.10, арендные ставки с учетом предоставленных скидок в таблицах 3.9 и 3.11.

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."

На основании обработанной информации¹⁴ 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 1 000,00-419 000,00 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов (детализация по типу помещения, этажу расположения и площади приведена в табл. ниже).

Согласно рекомендациям АРБ¹⁵:

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.

¹⁴ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, Таблица 5.8

¹⁵ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

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

По итогам анализа рынка¹⁶ 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 3.7. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) по состоянию на апрель 2021 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	12 082,22	2 638,16	31 874 831,40
2	1 этаж	34 329,31	4 935,76	169 441 241,77
3	2 этаж	19 795,10	2 881,85	57 046 512,77
4	3 этаж	3 648,49	2 667,50	9 732 344,28
5	4 этаж	6 236,96	507,20	3 163 388,64
6	Аренда площадей для размещения оборудования	49 735,42	24,00	1 193 650,08
Итого:		19 953,32	13 654,47	272 451 969

Источник: данные Заказчика

Учитывая влияние пандемии COVID-19 на текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости (более подробный анализ представлен в разделе 5 настоящего Отчета) по состоянию на дату оценки по большей части помещений арендаторам предоставлены скидки на период пандемии.

По данным Заказчика, предоставленные льготы и скидки действуют до конца июня 2021 г.

Таблица 3.8. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) планируемые ставки начиная с июля 2021 г. (без учета скидок)

№ 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	14 636,57	2 708,16	39 638 177,50
2	1 этаж	38 552,91	4 935,76	190 287 895,69
3	2 этаж	20 950,10	2 811,85	58 908 530,52
4	3 этаж	7 409,28	2 667,50	19 764 267,24
5	4 этаж	6 566,73	507,20	3 330 646,32
6	Аренда площадей для размещения оборудования	49 735,42	24,00	1 193 650,08
Итого:		22 931,92	13 654,47	313 123 167

Источник: данные Заказчика

¹⁶ Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета

Таблица 3.9. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа и площади помещений по состоянию на апрель 2021 г. и планируемые ставки на июль 2021 г.

Этаж	Площадь, кв. м	Средняя ставка аренды по этажу с учетом предоставленных скидок на апрель 2021 г., руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Средняя ставка аренды по этажу без учета предоставленных скидок начиная с июля 2021 г., руб./кв. м/год (с учетом НДС)
0-цоколь			
	склады	-	-
	до 10 кв.м (оборудование)	59 200,00	59 200,00
	от 10 кв.м до 350 кв.м (галерея)	15 000,00	14 800,00
	от 350 кв.м (якоря)	6 100,00	15 100,00
1 этаж			
	до 10 кв. м (оборудование)	133 100,00	137 100,00
	до 10 кв. м (остров)	166 000,00	178 700,00
	от 10 кв. м до 150 кв.м (галерея)	66 600,00	72 300,00
	от 150 кв.м до 350 кв.м (галерея)	11 400,00	25 500,00
	от 350 кв.м (якоря)	29 700,00	33 000,00
2 этаж			
	до 10 кв. м (оборудование)	149 900,00	145 400,00
	до 10 кв. м (остров)	201 400,00	201 400,00
	от 10 кв. м до 150 кв.м (галерея)	33 300,00	35 100,00
	от 150 кв.м до 350 кв.м (галерея)	13 500,00	16 700,00
	от 350 кв.м (якоря)	11 900,00	13 300,00
3 этаж			
	до 10 кв. м (оборудование)	526 100,00	526 100,00
	от 10 кв. м до 150 кв.м (галерея)	7 400,00	7 400,00
	от 150 кв. м до 350 кв.м (галерея)	1 800,00	4 800,00
	от 350 кв.м (якоря)	2 900,00	7 400,00
4 этаж			
	до 10 кв. м (оборудование)	-	-
	офисы	26 400,00	27 800,00

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки 1 461,30 кв. м площадей остаются вакантными (9,7% от общей арендопригодной площади).

Таблица 3.10. Данные о вакантных площадях объекта оценки №1 в разрезе этажей

№ п/п	Этаж	Вакантная площадь, кв. м
1	0 этаж	136,40
2	1 этаж	3,00
3	2 этаж	155,30
4	3 этаж	390,00
5	4 этаж	404,10
Итого:		1 088,80

Источник: данные Заказчика

Кроме того, 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. 3.11.

Таблица 3.11. Дополнительный доход ТРЦ "Перловский" от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ с учетом скидок

№	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы с учетом скидок по состоянию на апрель 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы с учетом скидок по состоянию на апрель 2021 г., руб./год (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы без учета скидок по состоянию на июль 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы без учета скидок по состоянию на июль 2021 г., руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатель 1	Реклама	5 085	61 017	5 085	61 017
2	Арендатель 2	Реклама	10 169	122 034	10 169	122 034
3	Арендатель 3	Реклама	8 136	97 627	8 136	97 627
4	Арендатель 4	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
5	Арендатель 5	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
6	Арендатель 6	Реклама	25 424	305 085	25 424	305 085
7	Арендатель 7	Реклама	25 424	305 085	25 424	305 085
8	Арендатель 8	Реклама	35 169	422 034	35 169	422 034
9	Арендатель 9	Реклама	24 237	290 847	24 237	290 847
10	Арендатель 10	Реклама	11 000	132 000	11 000	132 000
11	Арендатель 11	Реклама	10 000	120 000	21 000	252 000
12	Арендатель 12	Реклама	500	6 000	500	6 000
13	Арендатель 13	Реклама	100	1 200	200	2 400
14	Арендатель 14	Реклама	14 746	176 949	14 746	176 949
15	Арендатель 15	Реклама	12 000	144 000	12 000	144 000
16	Арендатель 16	Реклама	66 102	793 220	66 102	793 220
17	Арендатель 17	Реклама	7 500	90 000	7 500	90 000
18	Арендатель 18	Реклама	25 424	305 085	40 678	488 136
19	Арендатель 19	Реклама	20 339	244 068	25 424	305 085
20	Арендатель 20	Реклама	32 461	389 532	32 461	389 532
21	Арендатель 21	Реклама	21 941	263 288	21 941	263 288
22	Арендатель 22	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
23	Арендатель 23	Реклама	15 763	189 153	15 763	189 153
24	Арендатель 24	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
25	Арендатель 25	Реклама	10 500	126 000	10 500	126 000
Итого			422 018,7	5 064 224	453 457,6	5 441 492

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 2021 г. инвестиционные затраты составят 5 500 000 руб. с учетом НДС.

Таблица 3.12. 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	Прогноз на 2021 г., руб. с НДС
Величина затрат	7 966 163	13 161 914	7 010 263	1 609 260,23	5 500 000

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 №4-6, 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.

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

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

Поскольку в конце срока аренды земельных участков не предполагается передача прав собственности арендатору, то аренда оцениваемых земельных участков классифицируется как операционная аренда.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{енао}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}} + \text{ОСПИ}_{\text{э}} \times \text{V}_{\text{э}},$$

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;

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

H_{енао} — 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";

ОСПИ_э — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно (по согласованию с собственником);

V_{MS}, V_{окос}, V_{енао}, V_э — 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 3.13).

Таблица 3.13. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (строений)

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33
Площадь, кв. м	21 029,70	20,40	24,00
Год постройки/реконструкции	2006	2006	2006
Хронологический возраст	15	15	15
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	50	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	46	36	36
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"	86	51	51
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"	69	45	45
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	58	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	66	43	43

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.

Таблица 3.14. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	07.05.2021 г.
Представитель Заказчика	Н. В. Руков — представитель Заказчика
Представитель Исполнителя	Е. А. Крестина — 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

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁷ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁸ 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 Statrielt¹⁹, срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 3 до 12 мес.

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 8 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.

¹⁷ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁸ 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.

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2021-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, место расположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилкой 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 текущее использование, 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:

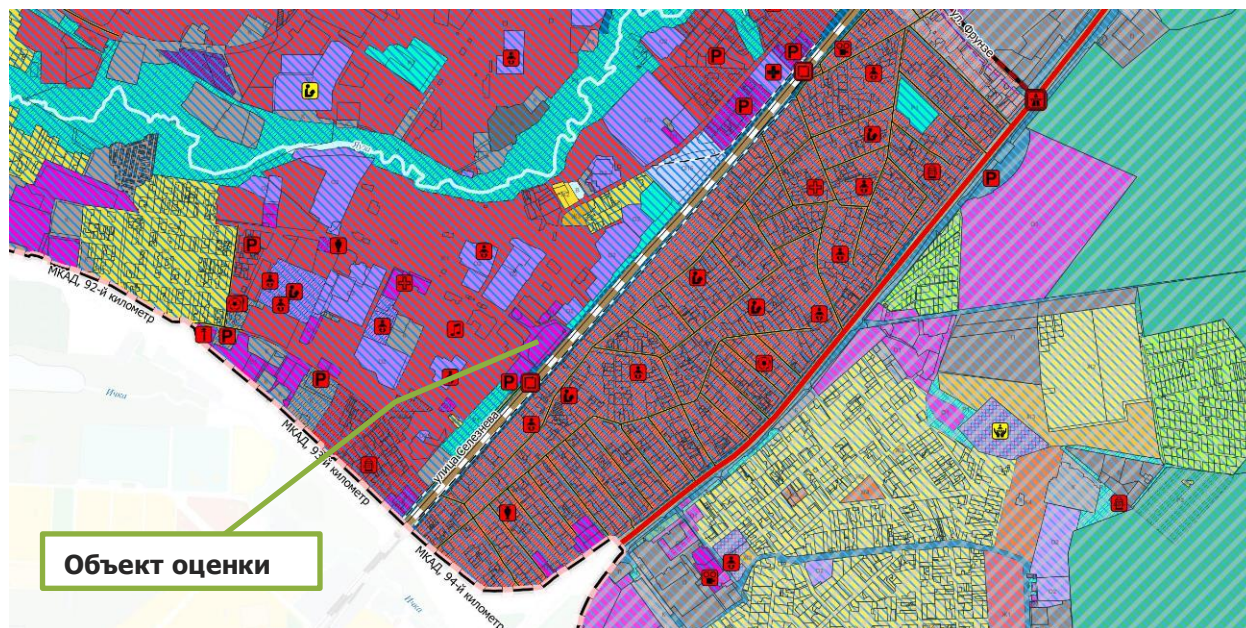
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей 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 участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-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 1-й 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



Объект оценки

Функциональные зоны*

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Ж1-4 Жилые зоны Ж2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) Ж4 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Ж5 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ОЖ1 Зона смешанной и общественно-деловой застройки ОЖ2 Общественно-деловые зоны М Многофункциональная общественно-деловая зона О2 Зона специализированной общественной застройки П Производственная зона К Коммунально-складская зона Т Зона транспортной инфраструктуры СХ3 Зоны сельскохозяйственного использования | <ul style="list-style-type: none"> СХ2 Зона для ведения садоводства Р1 Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) Р2 Зона отдыха Р3 Лесопарковая зона Р4 Зона лесов Р6 Иные рекреационные зоны ЗЗ Зона кладбищ СНЗ Зона складирования и захоронения отходов СН4 Зона озелененных территорий специального назначения СН6 Зона режимных территорий А Зона акваторий ИИ Иные зоны РР Зона реконструкции и реновации ПЗ Зона планируемого строительства или освоения |
|---|---|

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. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки Исполнитель считает, что на рынке существует значительная неопределенность.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объекты оценки относятся к сегменту торговой недвижимости Московского региона.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки²⁰

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2020 г. составил 106,606 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2019 г. составил 96,9%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2019 г. — 100,7%. Снижение ВВП в 2020 году на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией, и падением мирового спроса на энергоресурсы. По итогам 2020 г. инфляция составила 4,91%.
- Значительно сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (-24,1%), учреждения культуры и спорта (-11,4%), предприятия транспорта (-10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (-6,8%). Неблагоприятная конъюнктура экспорта и снижение цен на энергоресурсы повлияли на снижение индекса физического объема добавленной стоимости (-10,2%) и индекса-дефлятора добавленной стоимости (-17,6%) в добывающей промышленности. Изменение цен на нефтепродукты стало одной из причин снижения индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости обрабатывающих производств (-0,3%). Возросший спрос на финансовые услуги обусловил увеличение добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (+7,9%). Увеличение тарифов на коммунальные услуги повлияло на рост индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости предприятий, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром (+3,9%), водоснабжением, водоотведением, утилизацией отходов (+6,2%). Рост индекса-дефлятора добавленной стоимости относительно прошлого года в здравоохранении (+11,9%), образовании (+5,5%) и других отраслях сектора государственного управления связан с ростом средней заработной платы на одного работника в этих отраслях.
- На динамику ВВП в 2020 году относительно 2019 года повлияло снижение внутреннего конечного спроса (-5,0%) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (-13,7%) по сравнению с экспортом (-5,1%).
- Расходы на конечное потребление сократились по сравнению с 2019 годом (-5,2%). Это связано с падением потребительского спроса преимущественно на непродовольственные товары и услуги, повлиявшим на снижение расходов домашних хозяйств на конечное потребление (-8,6%). Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 годом (+3,9%), прежде всего, из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.
- Валовое накопление сократилось (-4,2%) за счет накопления основного капитала, включая ценности (-6,2%). Приrost запасов материальных оборотных средств увеличился в основном за счет производственных запасов на предприятиях, экономическая активность которых в условиях введенных ограничений снизилась.

²⁰ <http://economy.gov.ru/wps/>

- Доля чистого экспорта товаров и услуг в структуре использования ВВП сократилась с 7,6% в 2019 году до 4,8% в 2020 году в связи с падением индексов цен на экспортируемые товары (по данным ФТС России за январь – ноябрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года – на 20,5%, преимущественно за счет продукции ТЭК). Доля расходов на конечное потребление увеличилась с 69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.
- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.
- Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%). Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).
- Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов.
- По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA после 0,57% м/м SA месяцем ранее).
- По данным ФТС, в январе-ноябре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 511,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 16,3%. Экспорт России в январе-ноябре 2020 г. составил 302,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 21,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,5%, на страны СНГ – 14,5%. Импорт России в январе-ноябре 2020 года составил 209,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ – 10,8%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,7 млрд долл. США, что на 69,2 млрд долл. США меньше, чем в январе-ноябре 2019 года.
- По состоянию на 31.12.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с 31.12.2019 г. до 73,8757 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 30,8% до 90,6824 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Среднегодовой курс доллара и евро за 2020 г. составил 72,3230 руб. за долл. США и 82,8358 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере 41,73 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 63,59 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере 49,37 долл. США за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в декабре 2019 года (64,47 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%. В 2021 г. принял решение об

увеличении ключевой ставки, так 19.03.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,25 пп. до 4,50%, 23.04.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,50 пп. до 5%.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.²¹

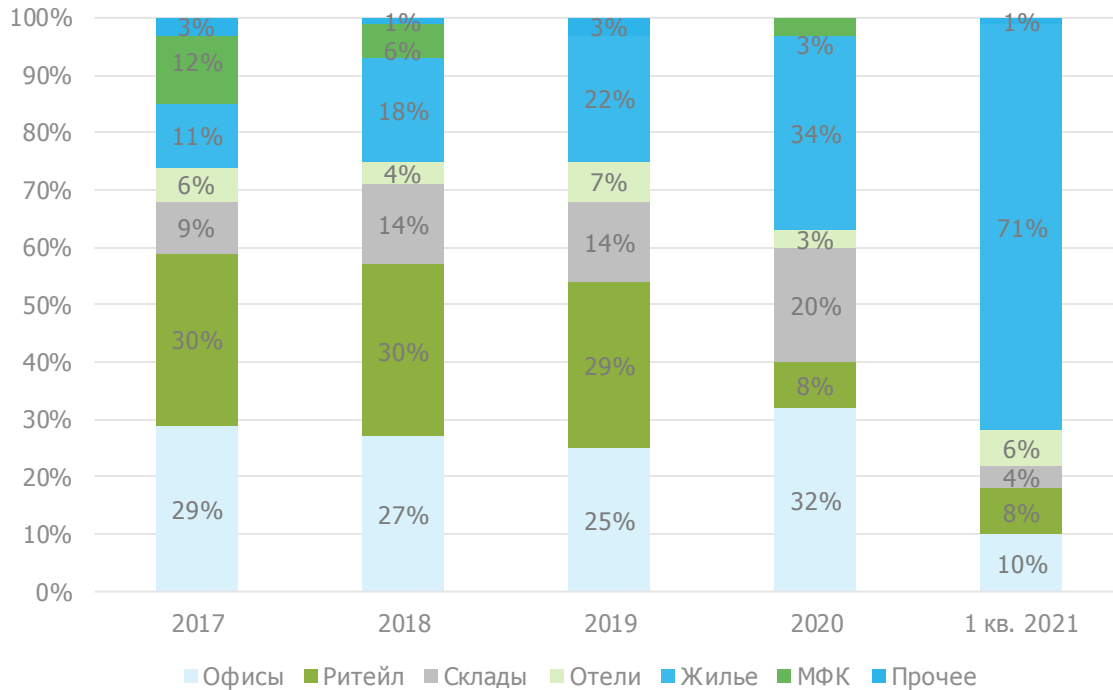
5.2.1. Основные положения

Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в январе-марте 2020 года. Несмотря на схожий показатель вложений в этом году по сравнению с предыдущим, структура инвестиций демонстрирует зеркально противоположную картину. Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%. Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%. В I квартале 2019 года соотношение было обратным – 27% приходилось на жилой сегмент и 73 % на коммерческую недвижимость.

Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году). Такая динамика была ожидаема на фоне роста цен на жилую недвижимость. Хорошие финансовые результаты за прошлый год побуждают многих девелоперов развиваться и искать площадки для новых проектов. В I квартале активность была высокой как на московском рынке, так и на рынке Санкт-Петербурга. Объем инвестиции в участки под жилое строительство в обоих городах был почти равный.

В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года). Тем не менее, по прогнозам аналитиков ожидается, что распределение инвестиций скорректируется за счет увеличения вложений в коммерческую недвижимость.

²¹ <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>; <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhivosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

Рисунок 5.1. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости


Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>

Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%. Крупнейшими сделками стали покупка двух зданий на Миллионной улице в Санкт-Петербурге под развитие сети бизнес-центров "Сенатор" и бизнес-центра "Авиатор" в Москве. Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году. Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года. Примеры крупных сделок - покупка помещения Prada в Столешниковом переулке и Москворецкого рынка в Москве.

Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб. Крупнейшими сделками стали продажи отелей "Кортъярд Санкт-Петербург Васильевский" в Санкт-Петербурге и "Пик Отель" в Сочи.

Доля вложений в объекты, требующие редевелопмента или строительства, в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость (не включая вложения в участки под жилое строительство) сохраняется на относительно высоком уровне. В I квартале 2021 года на такие вложения пришлось 29% против 36% за весь 2020 год.

Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.

На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2021 г.
Офисная недвижимость	8,50-10,00%
Торговая недвижимость	9,00-10,50%
Складская недвижимость	10,00-11,50%

Источник: <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-vedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,00-10,50%. По прогнозам аналитиков рынка, до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

В Санкт-Петербурге ставки капитализации для складов находятся на уровне 10,25-11,75%, офисов — 9-11%, торговых центров — 9,75-11,5%.

5.2.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в январе-марте 2020 года.
- Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%.
- Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%.
- Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году).
- В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года).
- Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%.
- Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году.
- Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года.
- Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб.
- Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.
- На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.²²

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²³

- 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.

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 старой 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.

²² <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²³ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.4. Прогнозы развития рынка торговой недвижимости Московского региона, влияние коронавируса на рынок коммерческой недвижимости²⁴

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Зачастую достаточно одного мощного фактора, чтобы на рынке коммерческой недвижимости начались изменения. В настоящее время наблюдается целый ряд различных триггеров: коронавирус, снижение финансовых индексов, девальвация рубля и политические изменения, которые создают ситуацию неопределенности для инвесторов.

²⁴ <https://www.retail.ru/interviews/tts-v-krizis-kazhdyy-poteryaet-50-100-mln-rub-iz-za-karantina/>;

https://reality.interfax.ru/ru/analytics/market_overview/116315/;

<https://zdanie.info/2393/2466/news/14186>

И без того не очень благополучный рынок торговой недвижимости столкнулся в начале 2020 года с критическим для бизнеса вызовами. По данным экспертов рынка недвижимости, крупнейшие игроки рынка сообщили о том, что рассматривают закрытия своих магазинов в России и инициируют пересмотр арендных договоров в целях получения скидки на ставку аренды и арендных каникул.

Существует высокая вероятность того, что меры по смягчению коммерческих условий со стороны собственников ТЦ будут приняты, так как в сложившейся ситуации, якорные трафикобразующие арендаторы ТЦ имеют достаточно сильную позицию в переговорах. При благоприятном развитии событий пересмотр условий и другие меры будут носить временный характер.

В европейских столицах аналогично растет количество запросов на пересмотр условий для снижения арендной платы и ожидается сокращение запросов на продление договоров аренды. В Китае собственники предоставили ритейлерам от 2-х до 4-х недель арендных каникул, что по мнению ритейлеров является недостаточным для покрытия убытков.

Ожидается, что ритейлеры, в большинстве своем, отодвинули планы по развитию на 3-4 квартал при благоприятном развитии событий и на 2021 год при неблагоприятном развитии событий. В итоге все будет зависеть от того, как будут развиваться события. Открытие большинства крупных ТЦ в регионах заявлено к концу года (около 440 тыс. кв. м).

При этом эксперты рынка недвижимости ожидают переноса ряда ранее анонсированных проектов на следующий год в случае неблагоприятного развития событий.

В условиях вынужденного или рекомендуемого ограничения посещения общественных мест часть спроса частично реализована посредством онлайн-торговли (в том числе и e-grocery), что оказало положительное влияние на развитие этого сегмента в первую очередь в долгосрочной перспективе, так как еще большая доля потребителей получила новый опыт покупок онлайн, в результате, чего ожидается рост лояльности к данному способу приобретения товаров и повышение доверия к бесконтактному способу оплаты.

На глобальных рынках по итогам третьего квартала 2020 года ожидается ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадают от мер по борьбе с инфекцией. Также, вероятнее всего, третий квартал покажет отрицательную динамику ВВП на развитых рынках. При этом рынки будут поддерживаться низкими процентными ставками и фискальными мерами, инструментами налогово-бюджетной политики.

Рынок качественной торговой недвижимости слабо реагирует на краткосрочные негативные изменения в экономике. Для рынка торговой недвижимости г. Москвы есть три причины спокойной реакции: долгосрочные договоры аренды с индексацией (годовой, реже — квартальной), рублевый арендный поток, а также равновесный уровень ставок практически во всех сегментах (баланс между спросом и предложением, на фоне которого ставки аренды увеличиваются в востребованных районах, но показывают слабый рост или стабилизацию в целом по рынку).

Тенденция переноса срока ввода торговых объектов с начала года на более поздний срок сохраняется, как и в предыдущие годы. В настоящее время девелоперы не связывают перенос сроков ввода с текущей экономической ситуацией. Пока, в условиях неопределенности, подготовка долгосрочных прогнозов является затруднительной, но в целом в РФ запланирован рекордный объем ввода с 2016 года – более 1 млн кв. м. Однако эксперты ожидают увидеть перенос сроков ввода торговых объектов, учитывая текущую ситуацию. В случае исполнения планов девелоперов будет наблюдаться значительный ввод объектов во второй половине текущего года.

По информации аналитиков, переговоры по снижению ставок с арендодателями ведутся крайне неохотно. Запрос на снижение ставки меньше чем на 50% готовы удовлетворить полностью или частично 35% опрошенных арендодателей, 25% – категорически отказываются удовлетворить требования о снижении ставки.

На запрос полностью освободить или снизить размер ставки более чем на 50% положительно готовы ответить только 10% опрошенных. Более 40% арендаторов уже получили отказ на подобный запрос.

Первые две недели карантина для торговой недвижимости были самими сложными из-за высокого уровня неопределенности, но сегодня ситуация меняется в лучшую сторону.

Во многих регионах расширился список магазинов, которые могут быть открыты, многие сети стали работать в формате ПВЗ. Плюс расширяется список регионов, позволяющих в рамках ТЦ открывать большее количество специализированных магазинов. Все это позволяет бизнесу как-то облегчить выживание и добавляет товарооборот.

Пандемия по-разному повлияла на разные сегменты российского ритейла. Продуктовые арендаторы и ритейлеры, продающие товары первой необходимости, существенных перемен не испытали. Продолжают наращивать долю онлайн, но и офлайн у них активно работает.

Самые большие изменения претерпевает фэшн-индустрия – операторы одежды, обуви и аксессуаров. У многих из них не было даже достойного онлайн-ресурса, чтобы реализовывать свои товары. Эти операторы чувствуют себя хуже всех и либо пытаются оперативно налаживать работу с агрегаторами, либо сидят и ждут, когда все это закончится.

Операторы общепита пытаются как-то выживать с помощью доставки. Но это делается скорее для того, чтобы обеспечивать функционирование своих кухонь, создать хоть какой-то оборот и выплачивать минимальную зарплату своим сотрудникам. К сожалению, не с целью получения прибыли.

По оценкам экспертов кафе и рестораны – один из тех сегментов, которые будут довольно быстро восстанавливаться. Когда люди выйдут из изоляции, они захотят вернуться в свои любимые кафе и рестораны.

В торговых центрах закроются маленькие ИП. Некоторые крупные сети тоже начинают понимать, что после карантина не откроются. Пока эта цифра незначительная – не больше 2–3% от общего количества арендаторов, работающих на рынке ТЦ.

Поменяются операторы, работающие в стрит-ритейле. Сократится количество ресторанов, фэшн-бутиков, их место будут занимать магазины продуктов питания, аптеки и оптики.

Повышения ставок аренды не ожидается. Стагнация фиксированной ставки аренды наблюдается давно. В последнее время идет борьба за получение процента от товарооборота, который имеет больший вес и значимость для арендного дохода, нежели фиксированная составляющая. По прогнозам экспертов, после окончания карантина произойдет массовый переход к переменной ставке.

Собственники ТЦ не спешат давать скидки, потому что находятся в той же ситуации, что и арендаторы: закредитованы, имеют большое количество обязательных платежей и налогов, должны выплачивать зарплаты своим сотрудникам. Чтобы решить, какие скидки они могут предоставить арендаторам, им нужно понять, с чем они выйдут из карантина, какие убытки понесут и сколько нужно времени, чтобы вернуться к прежнему ТО. От этого будет зависеть стратегия работы с арендаторами.

Понять, что работает из мер господдержки, пока невозможно, рынок ждал большего от правительства, но сейчас каждый вынужден решать проблему самостоятельно, договариваясь с партнерами и пытаясь сделать предварительные прогнозы о том, что будет, когда пандемия закончится.

5.4.1. Выводы

- Эксперты рынка недвижимости ожидают переноса ряда ранее анонсированных проектов на следующий год в случае неблагоприятного развития событий.
- По информации аналитиков, переговоры по снижению ставок с арендодателями ведутся крайне неохотно. Запрос на снижение ставки меньше чем на 50% готовы удовлетворить полностью или частично 35% опрошенных арендодателей, 25% – категорически отказываются удовлетворить требования о снижении ставки.
- Пандемия по-разному повлияла на разные сегменты российского ритейла. Продуктовые арендаторы и ритейлеры, продающие товары первой необходимости, существенных перемен не испытали. Продолжают наращивать долю онлайн, но и офлайн у них активно работает.
- По оценкам экспертов кафе и рестораны – один из тех сегментов, которые будут довольно быстро восстанавливаться. Когда люди выйдут из изоляции, они захотят вернуться в свои любимые кафе и рестораны.

- Повышения ставок аренды не ожидается. Стагнация фиксированной ставки аренды наблюдается давно. В последнее время идет борьба за получение процента от товарооборота, который имеет больший вес и значимость для арендного дохода, нежели фиксированная составляющая. По прогнозам экспертов, после окончания карантина произойдет массовый переход к переменной ставке.
- Рынок ждал большего от правительства, но сейчас каждый вынужден решать проблему самостоятельно, договариваясь с партнерами и пытаясь сделать предварительные прогнозы о том, что будет, когда карантин закончится.

5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2021 г.²⁵

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 5.3. 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	-11,00%/-4,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2021 Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe

²⁵ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>;
<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>;
<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-2,12%/-13,55%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/1cd/1cdf879ff93f5e7a0f1d40d812909f4b.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	-10,00%/+11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта аналога	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
12	Распределение помещений по этажам	Распределение помещений по этажам	-6,18%/-0,45%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2297-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda
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 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 5.4. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.5. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея 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

Начало года не принесло оживления на рынок коммерческой недвижимости: число сделок по аренде торговой недвижимости в первые два месяца года сократилось на 40%, а активность покупателей по-прежнему сильно отстает от значений прошлого года. Эти тренды закономерно приводят к росту вакантности и снижению средних ставок аренды.

За первые три месяца 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ "Гравитация" (GLA 18 500 кв. м) и ТРЦ "Солис" (GLA 11 000 кв. м.)

Средний уровень вакантности на I квартал 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в IV квартале 2020 г.).

Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов. Однако есть ритейлеры, которые, напротив, начали активно развиваться — дисконтмагазины.

Таблица 5.6. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2021 года

Показатель	I кв. 2019 г.	I кв. 2020 г.	I кв. 2021 г.
Общее количество площадей, тыс. кв. м	7 136	7 552	7 792
Новое предложение, тыс. кв. м	0	190,0	29,5
Количество открытых ТЦ, шт.	0	1	2
Уровень вакантности, %	8,4	9,1	10,2
Обеспеченность площадями, кв. м на тыс. чел.	566	596	616

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>

Оборот розничной торговли, по данным Росстата, в марте 2021 года составил 3 052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 года - 8 646 млрд рублей, или 98,4%.

5.5.4. Предложение

Пандемия не отразилась на девелоперской активности в Москве, строительство большинства анонсированных торговых центров продолжается. Открытие ряда объектов перенесено с 2020 года на 2021 год. Согласно анонсированным планам девелоперов, объем нового ввода в 2021 году может превысить показатель 2020 года в 2 раза и составить 500 тыс. кв. м. 24% этого объема — объекты с перенесенной датой открытия с 2020 года, 28% - районные ТЦ, реализуемые ADG Group.

Актуальными форматами в торговой недвижимости остаются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ.

Таблица 5.7. Торговые центры, заявленные к открытию в 2021 году

Название ТЦ	Адрес	Девелопер	GLA, кв. м	Квартал открытия
Город Косино	Новоухтомское ш., 2А	Группа ТЭН	74 000	II
ТПУ "Селигерская"	Пепесечение Дмитровского и Коровинского шоссе	Tashir	54 171	III
София	Сиреневый бул., 31	ADG group	35 987	II
Павелецкая Плаза	Павелецкая площадь	Mall Management Group	33 000	III
Небо	Ул. Авиаторов, вл. 5	УК "Столица Менеджмент"	27 000	III
Смоленский Пассаж 2	Смоленская площадь, 5	АО "Корпорация А.Н.Д."	15 147	I

Источник: https://shopandmall.ru/analytics/_obem_novogo_vvoda_tc_v_moskve_v_2021_godu_mozhet_prevysit_po_kazatel_2020_goda_v_2_raza_i_sostavit_500_tys_kv_m

За первые три месяца 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ "Гравитация" (GLA 18 500 кв. м) и ТРЦ "Солис" (GLA 11 000 кв. м.)

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона увеличилась пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников до 616 кв. м на 1 000 жителей к 1 января 2021 года. До конца года ожидается рост показателя до 652 кв. м. В 2021 г. ожидается увеличение доли новых торговых объектов в классических форматах ТЦ и ТРЦ (до 76%), наименьшая доля в ТПУ-форматах — 3%.

По данному показателю Москва вышла на четвертое место среди городов-миллионников, опередив Санкт-Петербург, после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода.

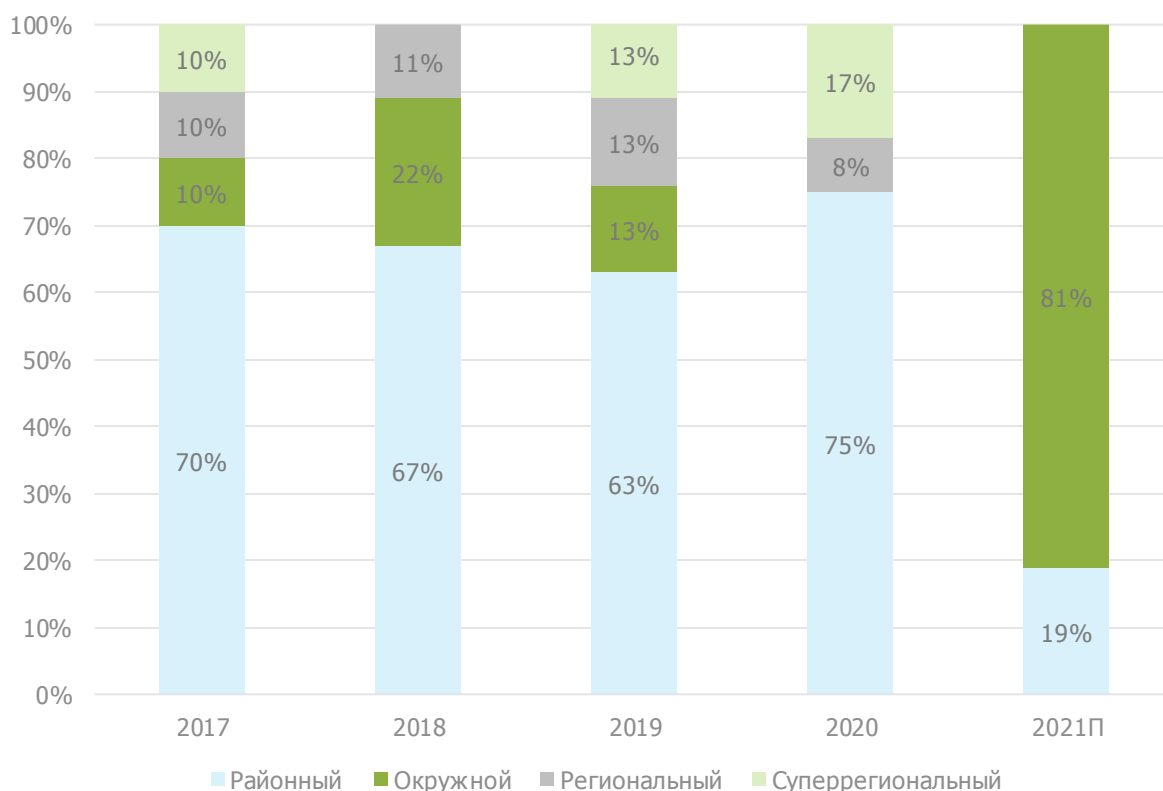
В разрезе административных округов "старой Москвы" наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (926 кв. м/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения (274 170 чел.). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, – снижение показателя обеспеченности до 750–850 кв. м./1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением.

Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни.

Ожидание Международного женского дня стимулировало жителей Москвы чаще ходить в торговые центры: разрыв Shopping Index со значениями прошлого года в предпраздничный период сократился (в период 2–8 марта оказался на 16,1% ниже аналогичного значения прошлого года).

В целом, по данным Watcom, столица за I квартал 2021 г. недосчиталась 19% посетителей по отношению к I кварталу 2020 г. и 23,7% — к I кварталу 2019 г.

Рисунок 5.2. Структура предложения новых ТЦ по классификациям в Московском регионе в 2015–2021П гг., % от общего количества объектов

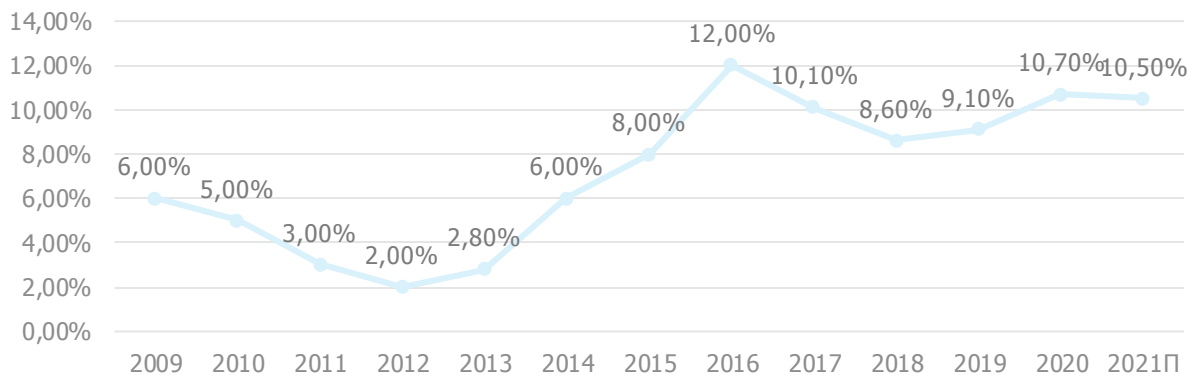


Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>

5.5.5. Спрос

Средний уровень вакантности на I квартал 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в IV квартале 2020 г.).

Рисунок 5.3. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>

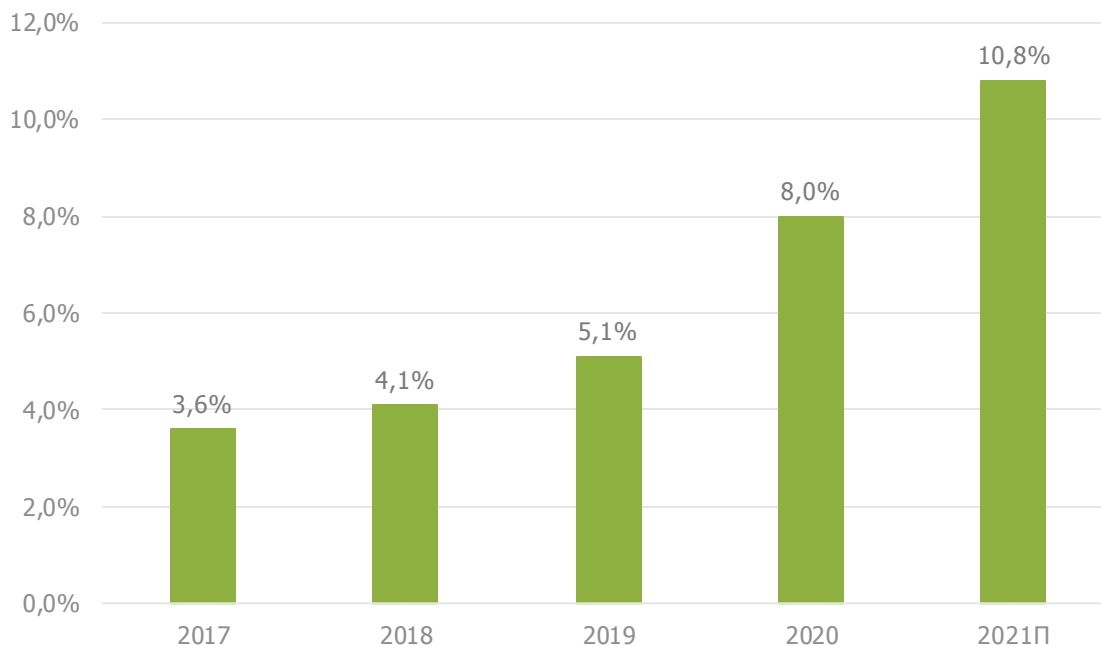
Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов. В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids. За I квартал 2021 г. российский рынок покинул бренд Bath & Body Works.

Тем временем продуктовые ритейлеры продолжают активно развиваться. Так, "ВкусВилл" планирует открыть 70 дарксторов, чтобы разгрузить сборку заказов в магазинах и увеличить саму долю заказов. Сеть продуктовых гипермаркетов "Лента" создает конкурента крупным фуд-игрокам малого формата. Первые магазины "у дома" планируется открыть уже в 2021 году.

Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как "Пятерочка", "Перекресток" и IKEA. "Пятерочка" сообщила о расширении географии работы сервиса "Экспресс-скан" в торговой сети "Пятерочка" в Москве. Услуга стала доступна более чем в 600 торговых точках на территории столичного региона. Помимо этого, компания X5 Retail Group объявила о запуске инновационного сервиса по оплате покупок взглядом. Услуга тестируется в 52 супермаркетах торговой сети "Перекресток". Из-за возросшей популярности к подкастам компания IKEA представила собственный подкаст, посвященный каталогу бренда на 2021 г. Каталог представлен пользователям для бесплатного прослушивания на разных платформах.

Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла. Если в 2015-2019 гг. среднегодовой рост продаж составлял 24%, то на период 2021-2025 гг. ожидается значительное ускорение темпов роста - 37%. Значительный рост сегмента доставки продуктов питания (+250%) во многом был достигнут за счет эффекта низкой базы.

Доля онлайн продаж от общей выручки продуктовых ритейлеров пока незначительна - около 1%. В перспективе рост продолжится, однако более умеренными темпами. Доля онлайн-продаж в обороте розничной торговли в России пока не так высока (8% в 2020 году), как в европейских странах. Прежде прирост составлял не более 1 п.п. год к году, в 2020 – доля онлайн выросла на 3 п.п., что соответствует среднеевропейскому уровню. Больше всего за прошлый год доля онлайн продаж в обороте розничной торговли выросла в Великобритании (+9 п.п.), где за последние 10 лет темп прироста не превышал 2 п.п.

Рисунок 5.4. Онлайн продажи в обороте розничной торговли России, %


Источник: <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>

5.5.6. Финансовые условия

Скидки по текущим договорам аренды сохранятся для операторов, которые в 2021 году продолжают работать с ограничениями и испытывать негативные последствия пандемии. Некоторые рестораны и кафе по-прежнему ограничивают количество посетителей. Для этих профилей скидки по арендной плате составляют от 30 до 50%.

По прогнозам аналитиков рынка в 2021 году запрашиваемые ставки аренды продолжают снижаться. Так по итогам 2020 года прайм-ставка аренды снизилась относительно 2019 года на 20% в топовых моллах до 204 000 руб./ кв. м/ год и на 24% в ключевых моллах до 65 000 руб./ кв. м/ год. Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах, что возможно не ранее 2023 года.

Под влиянием новых тенденций собственники коммерческой недвижимости будут вынуждены пересмотреть свой подход к формированию коммерческих условий. В ближайшем будущем арендный платеж будет формироваться как за счет традиционных оффлайн продаж, так и за счет онлайн. Для реализации данного подхода потребуются увеличение прозрачности партнерского взаимодействия между ритейлерами и владельцами недвижимости.

Таблица 5.8. Величина арендных ставок на I кв. 2021 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	0-8 000	1,5-4
DIY (>5 000 кв. м)	0-6 000	4-6
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000-18 000	4-7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000-35 000	5-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000-12 000	7-9
Операторы торговой галереи:		

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
Якоря (более 1 000 кв. м)	0-12 000	4-10
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	0-14 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	0-16 000	6-10
300-500 кв. м	0-25 000	5-12
150-300 кв. м	8 000-18 000	6-14
100-150 кв. м	16 000-36 000	10-14
50-100 кв. м	25 000-80 000	12-14
0-50 кв. м	45 000-100 000	10-14
Досуговые концепции:	4 000-8 000	10-14
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	0-6 000	8-10
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)		
Общественное питание:		
Food-court	45 000-120 000	10-15
Кафе	15 000-90 000	12-14
Рестораны	0-25 000	10-12

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/315/report.pdf

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения в Московской области находится в диапазоне от 348 до 94 212 руб./кв. м/год без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью более 3 000 кв. м до 5 000 кв. м. составляет 737 руб./кв. м/мес. и находится в диапазоне от 218 до 1 1500 руб./кв. м/мес. без НДС.

Таблица 5.9. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
≤ 50	202	7 851	1 389
> 50 ≤ 100	227	7 727	1 194
> 100 ≤ 200	170	4 545	1 086
> 200 ≤ 300	182	3 530	1 019
> 300 ≤ 500	202	4 091	933
> 500 ≤ 1000	29	2 727	876
> 1000 ≤ 3000	227	2 273	803
> 3000 ≤ 5000	218	1 500	737

Источник: <https://analytics.brn.media/edition3560/article3675>

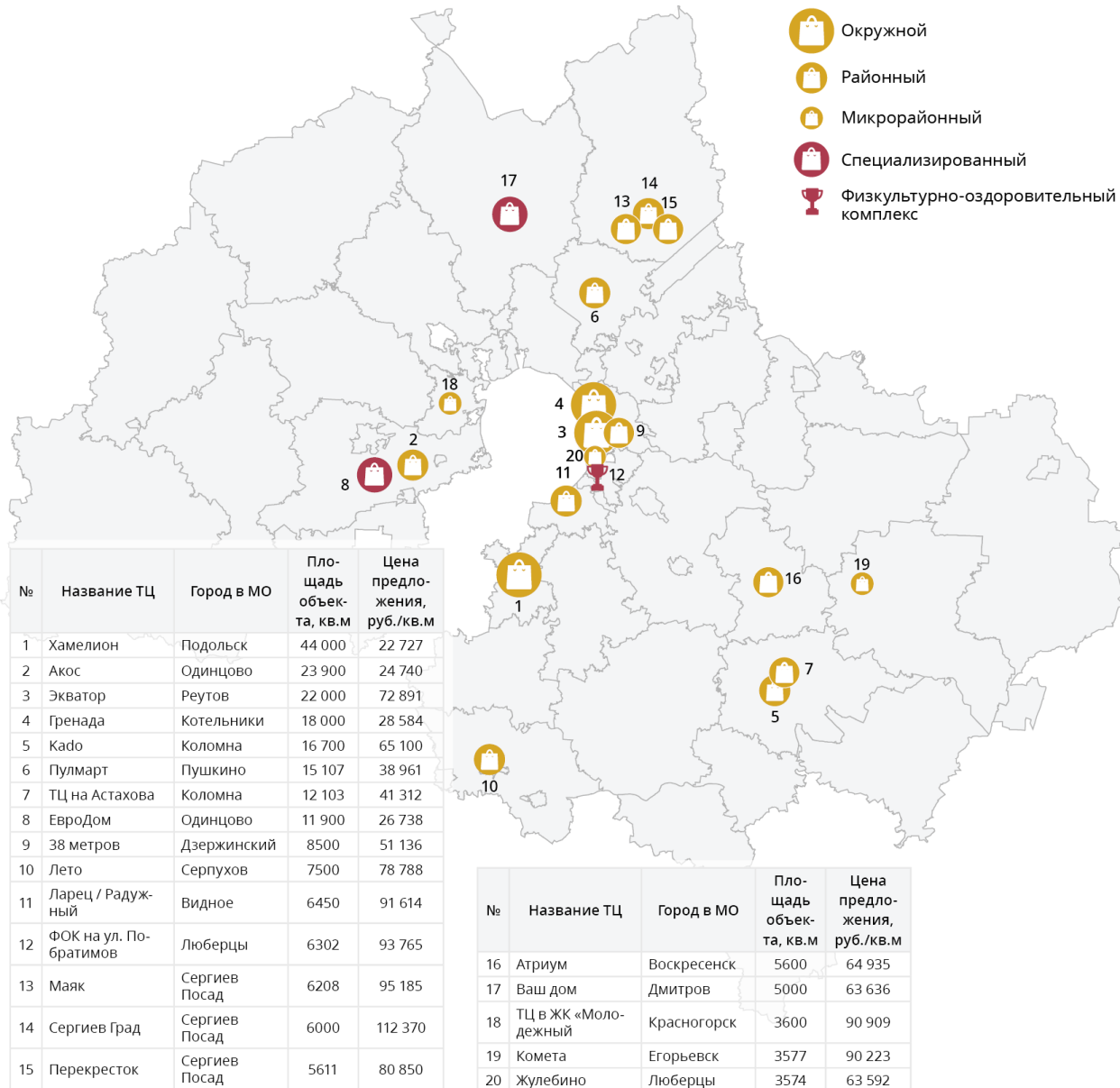
Таблица 5.10. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
≤ 50	21 818	324 545	96 622
> 50 ≤ 100	19 091	320 856	103 484
> 100 ≤ 200	22 329	331 971	92 313
> 200 ≤ 300	20 909	209 091	80 468
> 300 ≤ 500	23 613	224 599	77 964
> 500 ≤ 1000	16 162	219 837	69 044
> 1000 ≤ 3000	15 659	249 839	73 771
> 3000 ≤ 5000	15 147	178 233	68 182
> 5000 ≤ 10 000	24 704	112 372	66 669

Источник: <https://analytics.brn.media/edition3560/article3675>

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 66 669 руб./кв. м и находится в диапазоне от 24 704 до 112 372 руб./кв. м/год без НДС.

Рисунок 5.5. Торговые центры регионального, окружного и специализированного форматов, выставленные на продажу. 1 кв. 2021 г.



Источник: <https://analytics.bm.media/edition3560/article3675>

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 46-264 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершённые и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки.

Таблица 5.11. Предложения продажи торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, г. Химки, 74-й км, владение 5	4 637,7	59 277	https://www.cian.ru/sale/commercial/195186078/
2	Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	1 474,0	108 548	https://kf.expert/retail/g-khimki-ul-pozharskogo-d-22-str-1-s226152
3	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский просп., д. 29с2	1 533,5	51 516	https://www.praedium.ru/catalog/torg/to rgovog o_pomescheniya_mo_g_mytishchi_olimpiyskiy_pr-t_29s2_biznes-centr_format_-1/
4	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Большая Воскресенская, 1	13 838,0	97 557	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/243903479/
5	Москва, САО, р-н Дмитровский, ш. Дмитровское, д. 107	29 500	130 508	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000832879
6	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6	11 653,0	107 269	https://ru.m2bomber.com:8443/obj/728656389/view/commercial-sell/moskva-101-102269/prodam-torgovoe-pomesenie-11653-m
7	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	19 342	103 405	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_karusel_5_let_19341_m_2017756023
8	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6	14 398,2	104 180	https://retail.realtor.ru/moscow/14413/
9	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Солнцевский пр-кт, д. 21	13 427	163 844	https://inv.estate/prodazha/g-moskva-solncevskiy-pr-kt-d-21-19260-metrov-160455
10	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Россошанская ул., 6	5 110,0	62 231	https://www.cian.ru/sale/commercial/189746696/
11	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Ольгино), Керамик микрорайон, ш. Носовихинское, 15	3 580,9	79 589	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153923
12	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 3б	2 600,0	46 154	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/237083748/
13	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 8	6 146,0	68 337	https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/60001310489
14	г. Москва, Соколово-Мещерская ул., 25	2 046,0	79 912	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_2046_m_1921808466
15	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 6	1 335,0	119 850	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/234330658/
16	Московская область, г. Реутов, Юбилейный проспект 2	2 086,0	263 663	https://www.kvmeter.ru/objects/24011566/
17	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	22 291,0	112 153	https://oxecapital.ru/trade/property/k12938
18	Московская область, Долгопрудный Московская область, Одинцовский район, Минское шоссе	22 000,0	209 509	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_22000_m_1850351612
19	Московская область, Долгопрудный, Спортивная ул., 2к1	1 479,0	54 091	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252548880/
20	Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Дмитриевского, 10	2 500,0	68 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/254151734/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации
21	Московская область, Балашиха, Вишняковское ш., д. 2	1 339	70 948	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/243362123/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 5 700 до 24 445 руб./кв. м/год, с учетом НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения объекта, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, г. Мытищи, Мытищи, мкр. 10, Летная ул., 21/1	34,0	17 648	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/255399675/
2	Московская область, г. Мытищи, мкр. 6, Летная ул., 40А	79,4	15 120	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/238954923/
3	Московская область, г. Мытищи, мкр. Перловка, ул. Семашко, 25А	52,8	13 637	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/245186073/
4	Московская область, г. Мытищи, мкр. Перловка, ул. Семашко, 35	130,6	22 971	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/250671121/
5	Московская область, г. Мытищи, мкр. 10, Летная ул., 21	66,0	9 084	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/152177677/
6	Московская область, г. Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, 25	222,1	8 400	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/221901801/
7	Московская область, г. Мытищи, мкр. 18, ул. Мира, 26А	200,0	13 200	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/234256715/
8	Московская область, г. Мытищи, мкр. Леонидовка, Олимпийский просп., с10	30,0	12 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/224993740/
9	Московская область, г. Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 20а	75,0	24 000	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/227132964/
10	Московская область, г. Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 47/16На	100,0	9 600	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/166227227/
11	Московская область, г. Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 15	35,0	8 572	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/218479187/
12	Московская область, г. Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 23А	10,8	24 445	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/233085875/
13	Московская область, г. Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 34б	63,0	5 724	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/248313341/
14	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, пл. Станционная, 4	67,0	24 000	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/254287661/
15	Московская область, г. Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 47/16	95,0	19 200	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/192754081/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.8. Основные прогнозы²⁸

В первом квартале 2021 г. зафиксировано улучшение показателей работы ритейлеров и девелоперов – несмотря на медленное восстановление трафика в торговых центрах отмечается рост коэффициента конверсии и товарооборота в пределах 10-20%, что обусловлено, как и поведением покупателей, так и работой брендов по обновлению своих торговых точек и активным внедрением цифровых технологий.

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 года составит 506 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров в два раза больше прошлогоднего показателя.

В 2021 году к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ "Город Косино" (GLA 72 тыс. кв. м), ТЦ на месте рынка "Садовод" (GLA 50 тыс. кв. м), ТРЦ "Павелецкая Плаза" (GLA 35 тыс. кв. м).

²⁸ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskvy-1-kvartal-2021>

Существует вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2021 г. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта. Существует вероятность корректировки даты ввода части объектов, но в любом случае в ближайшие пять лет все заявленные торговые центры выйдут на рынок.

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу.

На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ "Выхино" (GLA – 70 тыс. кв. м.), "Селигерская" (GBA – 145 тыс. кв. м.) и "Парк Победы" (GBA – 237 тыс. кв. м.) девелопером "Ташир", ТЦ "Ботаника Молл" в ТПУ "Ботанический сад" (GLA – 27 тыс. кв. м.), ТЦ "Дискавери" в ТПУ "Ховрино" (GBA 25 тыс. кв. м.).

Также аффилированной структурой компании "Киевская площадь" подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ "Нагатинская", компания 3S Development приобрела права на 99% ТПУ "Некрасовка", ТПУ "Кленовый бульвар", в составе которых планируется строительство МФК.

Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2021–2024 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров – ТРЦ "Чкалов" (GLA/GBA – 45 000 кв. м. /60 000 кв. м.), Estate Mall (GBA 10 400 кв. м.) на Новорижском шоссе, анонсировано начало строительства МФК "Прокшино" группы "Сафмар" (GBA – 332 000 кв. м.).

В Новомосковском округе планируется прирост торговых площадей за счет торговых центров небольшого формата: в Коммунарке построят торговый центр площадью порядка 13 тыс. кв. м. с паркингом на эксплуатируемой кровле, идет строительство торгового центра в Новых Ватутинках площадью ок. 12 тыс. кв. м.

Компания Ingka Centres презентовала программы обновления двух московских объектов – ТРЦ "МЕГА Теплый Стан" и "МЕГА Белая Дача", Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее четвертого квартала 2021 года, а по некоторым сегментам, например развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2021 года. Во-первых, определенные ограничения, связанные со сдерживанием распространения вируса, физически уменьшат "пропускную" способность объектов, во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг. На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 12,5–13% к концу года при стабилизации текущих условий. Зафиксированное в I полугодии 2020 года снижение арендных ставок является временным и с восстановлением рынка торговой недвижимости в ближайшие 1,5–2 года вернется на прежний уровень. Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:

- Замедление темпов нового строительства.
- Дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов.
- Рост доли социальных, культурнообразовательных, спортивных и оздоровительных функций в составе ТЦ.
- Еще большая интеграция online и offline-торговли. Использование новых технологий и каналов продаж и продвижения.
- Сокращение размера торговых пространств.
- Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.
- Изменение поведения потребителей.

5.5.9. Выводы

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

- Пандемия не отразилась на девелоперской активности в Москве, строительство большинства анонсированных торговых центров продолжается. Открытие ряда объектов перенесено с 2020 года на 2021 год. Согласно анонсированным планам девелоперов, объем нового ввода в 2021 году может превысить показатель 2020 года в 2 раза и составить 500 тыс. кв. м. 24% этого объема — объекты с перенесенной датой открытия с 2020 года, 28% - районные ТЦ, реализуемые ADG Group.
- Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 10,7 %.
- Средняя обеспеченность торговыми площадями по Москве на сегодняшний день составляет 511 кв. м на 1 000 человек. Самым необеспеченным торговыми центрами районом по-прежнему остается Восточный административный район Москвы.
- Оборот розничной торговли, по данным Росстата, в марте 2021 года составил 3 052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в 1 квартале 2021 года - 8 646 млрд рублей, или 98,4%.
- Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов.
- Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла. Если в 2015-2019 гг. среднегодовой рост продаж составлял 24%, то на период 2021-2025 гг. ожидается значительное ускорение темпов роста - 37%. Значительный рост сегмента доставки продуктов питания (+250%) во многом был достигнут за счет эффекта низкой базы.
- По прогнозам аналитиков рынка в 2021 году запрашиваемые ставки аренды продолжают снижаться. Так по итогам 2020 года прайм-ставка аренды снизилась относительно 2019 года на 20% в топовых моллах до 204 000 руб./ кв. м/ год и на 24% в ключевых моллах до 65 000 руб./ кв. м/год. Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах, что возможно не ранее 2023 года.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения в Московской области находится в диапазоне от 348 до 94 212 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью более 3 000 кв. м до 5 000 кв. м. составляет 737 руб./кв. м/мес. и находится в диапазоне от 218 до 1 1500 руб./кв. м/мес. без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 66 669 руб./кв. м и находится в диапазоне от 24 704 до 112 372 руб./кв. м/год без НДС.
- Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 46-264 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 помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 5 700 до 24 445 руб./кв. м/год, с учетом НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2021 г.²⁹

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 5.13. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-17,00%/+20,00	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2483-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda
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	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-1,00%/-12,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Не используется в расчетах	—
6	Местоположение	Район города	Индивидуально для каждого объекта аналога	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/1cd/1cdf879ff93f5e7a0f1d40d812909f4b.pdf Справочник оценщика недвижимости-2020.

²⁹ <https://atlant-mos.com/images/analityc/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>;
<http://www.zemer.ru/blog/index.php?page=blog&blog=naidenov>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				"Земельные участки". Нижний Новгород, 20120г. Лейфер Л.А.
7	Линия расположения	1-ая линия, 2-ая линия	-20,00%/+25,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не используется в расчетах	–
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не используется в расчетах	–
10	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого объекта аналога	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
11	Рельеф	Рельеф участка	Не используется в расчетах	–
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
14	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	-9,09%/+19,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	-37,02%/+0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2020 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

Рынок земельных активов Подмосквья 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 ареной 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 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. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают 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 Москвы в 2020 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

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

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

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 апартментов незначителен – апартменты 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 апартментов 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% вносят 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

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

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

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

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 450 000 до 1 600 000 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 5.14. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, в локации оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Щёлково, Фряновское ш., 38	100,00	700 000	https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1992178340
2	Московская область, г. Мытищи, ул. Ульяновская (между д. 47 и д. 49)	11,60	991 379	http://www.moszemly.ru/perlovka-12-sotok-ofis.html
3	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1	1 118,50	749 466	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/254114320/
4	Московская область, г. Мытищи, ул. Красный поселок 2А	574,00	1 341 463	https://myitishi.sob.ru/prodazha-kommercheskih-zemelnyh-uchastkov-moskovskaya-oblast-myitischinskiy-r-n/card-269509549
5	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, п. Нагорное	298,07	670 983	https://dom.mirkvartir.ru/253018865/?__cf_chl_jschl_tk__=795d82bbe16e89f57bf2730784d2f35741f7fe2a-1605257987-0-ASDxL6nwsVu6uDbkDCkxj4jI3fDLBOWsAtDONMgEgXj6Mk4b70sCI5nMVA9OWxycyu5ULFbNXVvqRU4K5qnERIoCweJPDx4nmU6GBEE5fpMfhzi1YVu8JfoUoGVKC6hiHQhOafGzDKfws4gnMyNg2oHfAlixZecGD9VgSIGOVITUs77V_1_BfL836DEojTfZVirw1ZJRgzMWwIT3kUi8IAoUBT2igDBhROSf39Xuq62RONig6B7NXuksai6ulOjyzhNmVz6GJCmyMWexbYRd6B5QTQExGhcm2gsqilrDD3cPjhmTcgXXLvZ2NhwWXoyGn2HBvaRjk2yXzmaTlvGqdlfu2ygZSsEOTww9gOeViaO
6	Московская область, Мытищи, микрорайон имени В.М. Колонцова	126,71	947 044	https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593
7	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.	517,83	800 263	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/
8	Московская область, г. Химки, мкрн. Сходня, Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД	220,00	450 000	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/321105.html
9	Московская область, г. о. Мытищи, вблизи пос. Вешки	500,00	900 000	https://kupizemli.ru/sever/altufevskoe/uchastok-50-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-veshki
10	Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, 18А	24,00	1 608 333	https://www.novostroy.ru/grounds/1449550/
11	Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, вблизи д.1	2,50	1 560 000	https://move.ru/objects/novogorsk_ulica_sokolovskaya_1_kv_d_1_6845652581/

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 подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.
- Рынок земельных активов Московского региона характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров.
- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Московского региона в 2021 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 450 000 до 1 600 000 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.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 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)³⁰.

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 цен³¹.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

³⁰ IFRS 1, п. 3.

³¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды³².

Основные средства³³ 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 услуги³⁴.

Балансовая стоимость³⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³⁶ — 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 актива³⁷.

Инвестиционное имущество³⁸ — 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

³² IAS 38, п. 8.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6

³⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³⁹.

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 факторами⁴⁰.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁴¹.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения⁴².

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.⁴³

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.⁴⁴

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.⁴⁵

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

³⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁰ IAS 1, п. 7.

⁴¹ П. 10.1 МСО 2017

⁴² П. 30.1 МСО 2017

⁴³ П. 50.1 МСО 2017

⁴⁴ П. 50.2 МСО 2017

⁴⁵ П. 50.3 МСО 2017

измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁴⁶.

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 актив⁴⁷.

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 активом⁴⁸.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁴⁹

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива;
- 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 финансовой⁵⁰:

- 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.

⁴⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵¹.

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 актива⁵².

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 3.10 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"⁵³.

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

⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵³ Фонд МСФО.

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)⁵⁴.

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 стоимости⁵⁵.

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 таковых⁵⁶.

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 условиях⁵⁷.

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 обязательства⁵⁸.

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 образом⁵⁹.

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 обязательства⁶⁰.

⁵⁴ IFRS 13, п. 2.

⁵⁵ IFRS 13, п. 3.

⁵⁶ IFRS 13, п. 11.

⁵⁷ IFRS 13, п. 15.

⁵⁸ IFRS 13, п. 16.

⁵⁹ IFRS 13, п. 27.

⁶⁰ IFRS 13, п. 32.

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 долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶¹

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 дохода⁶².

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 сделаны⁶³.

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

⁶¹ IFRS 13, п. 38.

⁶² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁶³ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.5. 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;
- 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 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

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁶⁴.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁵.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁶⁶.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁷.

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 целей⁶⁸.

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), п. 8, пп. К.

⁶⁶ Там же, п. 18.

⁶⁷ Там же, п. 19.

⁶⁸ Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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 последовательности⁶⁹:

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

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

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

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

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

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

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 2 к Отчету.

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 оценки⁷⁰.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁷¹.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷¹ "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).

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 метод⁷² определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷³. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁷⁴.

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.⁷⁵

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁶:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

⁷² Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷⁴ Там же, п. 13.

⁷⁵ Там же, п. 14.

⁷⁶ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷⁹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁰:

- 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

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷⁸ Там же, п. 16.

⁷⁹ Там же, п. 17.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки производился затратным, сравнительным и доходным подходами. Расчет справедливой стоимости объектов оценки №4-6 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. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁸¹.

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 №1, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸², что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для объекта оценки №1, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸³, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход использовался только при расчете справедливой стоимости для 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

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁸³ Там же, п. 16.

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 сравнительной единицы	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". В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества. Преимущество метода заключается в следующем:
	<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
Сравнительный подход (объект оценки №1)	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	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 (объект оценки №1)	
Метод дисконтирования денежных потоков	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 РФ⁸⁴. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельных участков (объекты оценки №4-6)

№ 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"

⁸⁴ 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:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ,$$

где:

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

ЗЗ (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:

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

где:

ЗЗ — 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"⁸⁵, данный коэффициент составляет величину 1,0.

⁸⁵ Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 1015

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 _о /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 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 25

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

На разницу в площади (S _о /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 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 25

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. 114, январь 2021 г.

Индексы изменения цен с даты выпуска справочника, до 28.04.2021 г. в разрезе по конструктивным системам, представлены в таблице ниже.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_3 = I_{01.01.2018-01.07.2020} \times I_{01.01.2018} / I_{01.01.2016} \times I_{28.04.2021} / I_{01.07.2020}$$

где:

I_{01.01.2018-01.07.2020} — значение индекса цен на строительные-монтажные работы на 01.07.2020 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2018 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. №114, январь 2021, стр. 59-60, табл. 2.2.2 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.07.2020 г. по сравнению с 01.01.2018 г.");

И_{01.01.2018}/И_{01.01.2016} — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2018 г. по сравнению с датой справочника (01.01.2016 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 114, январь 2021, стр. 100, таблица "Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг.");

И_{28.04.2021}/И_{01.07.2020} — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату, наиболее близкой к дате определения стоимости (28.04.2021 г.) по сравнению с датой справочника (01.07.2020 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 114, январь 2021; стр. 100, таблица "Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг.").

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 01.07.2020 г. по сравнению с 01.01.2019 г.	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на декабрь 2016 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на декабрь 2018 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на июнь 2020 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на апрель 2021 г. (стр. 100)	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2016 г. по 28.04.2021 г.
КС-1	1,054					1,162
КС-2	1,072					1,182
КС-3	1,046					1,153
КС-4	1,059					1,168
КС-5	1,055					1,163
КС-6	1,055					1,163
КС-7	1,053					1,161
КС-8	1,055	110,395	119,573	127,826	130,137	1,163
КС-9	1,049					1,157
КС-10	1,053					1,161
КС-11	1,039					1,146
КС-12	1,052					1,160
КС-13	1,053					1,161
КС-14	1,065					1,174

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 112, июль 2020, стр. 59-60 Табл. 2.2.2.1; Вып. № 114, январь 2021, стр. 100

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К₄)

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

Таблица 7.4. Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К₄)

№п/п	Наименование	Источник	КС	Значение из справочника, руб./ куб. м	Корректировка
1	Склад материальный	Справочник КО-Инвест "Складские здания", табл. глСЗ.11.000.0020, стр. 99	КС-1	1 987	—
2	Склад материальный	Справочник КО-Инвест "Складские здания", табл. глСЗ.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 (К₅)

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 назначений 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.	8 633,00	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 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 (К ₁)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К ₂)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К ₃)	1,153	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №114
12	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К ₄)	1,199	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Складские здания и сооружения" на 01.01.2016 г.
13	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К ₅)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
14	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	13 852,99	= 8 633,0 x 1,000 x 1,160 x 1,153 x 1,199 x 1,000
15	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	761 914	= 13 852,99 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.	8 633,00	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 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 (К ₁)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К ₂)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К ₃)	1,153	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №114
12	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К ₄)	1,199	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Складские здания и сооружения" на 01.01.2016 г.
13	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К ₅)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
14	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	13 852,99	=8 633,0 x 1,000 x 1,160 x 1,153 x 1,199 x 1,000
15	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	900 444	= 13 852,99 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 сложносооставных 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	—

№ п/п	Наименование основного средства	Количество, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/постройки	Группа ОС	Подгруппа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение
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	—
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 IID1)	—
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 1800А (вводной)	—
2.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	I.SE.RE 1200А (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	ВА57-31, 100А	—
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

7.1.2.1. 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.

7.1.2.2. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

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

7.1.2.3. 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.

7.1.2.4. 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" (2016)	ruПЗ.19.000.0072	КС-1	ПЗ2016	куб. м	100,0
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП 282 – ТП-283	—	44	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.10.003.0645	КС-14	СГИ2016	м	—
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	—	955	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.10.003.0645	КС-14	СГИ2016	м	—
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	1	—	КС-3	ЗП	МСЕ-1	"Промышленные здания" (2016)	ruПЗ.19.000.0072	КС-1	ПЗ2016	куб. м	100,0
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению	—	954	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИЗ.10.003.0645	КС-14	СГИ2016	м	—

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, шт, км, куб. м)	Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м
	ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)											

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 / площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K5)	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	8 633,00	0,55	55	1,160	1,153	1,199	1,000	1,160	13 852,99
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	4 473,04	1,00	44	1,000	1,174	1,000	1,000	1,000	5 253,13
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	4 473,04	1,00	955	1,000	1,174	1,000	1,000	1,000	5 253,13
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	8 633,00	0,65	65	1,160	1,153	1,199	1,000	1,160	13 852,99
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	4 473,04	1,00	954	1,000	1,174	1,000	1,000	1,000	5 253,13

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	761 914	15	58	26%	0%	0%	26%	564 900
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	231 138	16	21	74%	0%	0%	74%	60 100
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	5 016 743	16	21	74%	0%	0%	74%	1 304 400
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	900 444	15	58	26%	0%	0%	26%	667 600
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	5 011 490	16	21	74%	0%	0%	74%	1 303 000
Итого:		11 921 730							3 900 000

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.

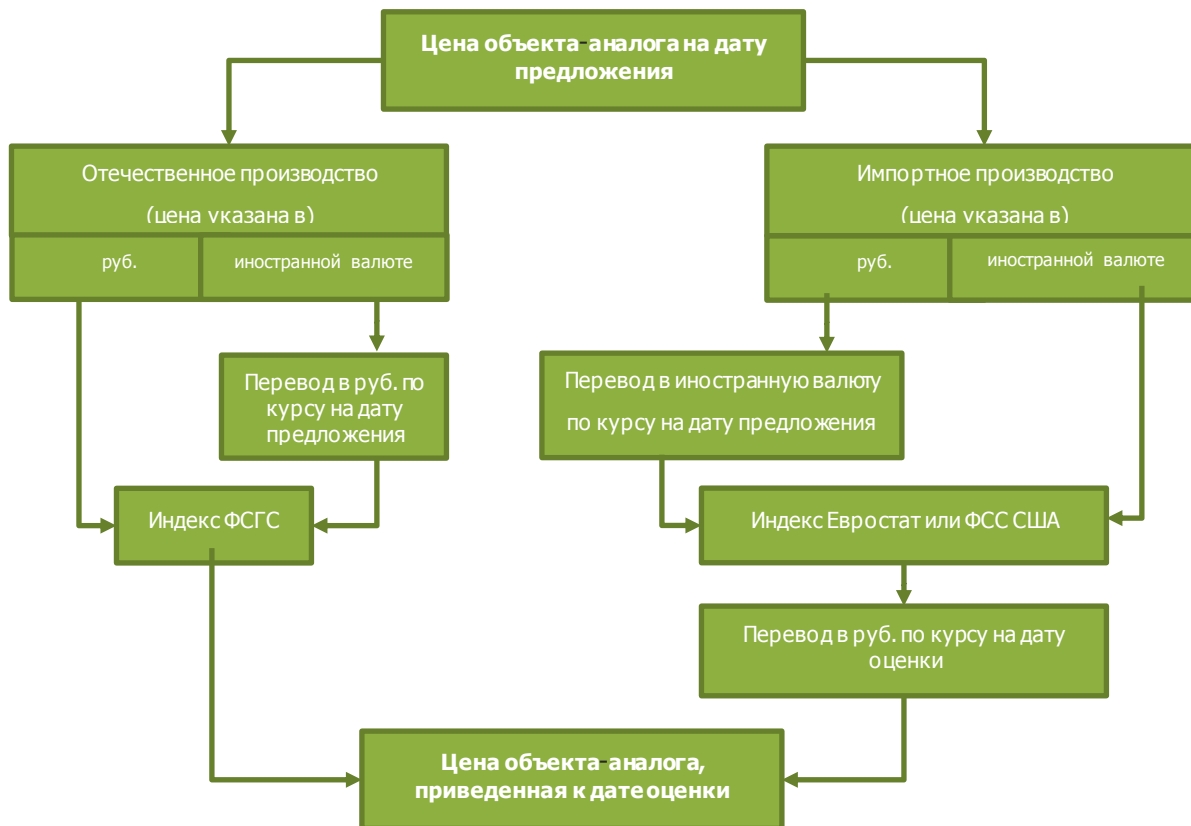
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки и паритет валют

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	
Цена предложения нового аналога (с НДС)	478 000	Интернет-ресурс: http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/
Цена предложения нового аналога (без НДС)	398 333	
Валюта предложения	RUR	
Дата предложения	28.04.2021	
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" = $I_{д. о.} / I_{д. п.}$, где: $I_{д. о.}$ – приведенный индекс на дату оценки; $I_{д. п.}$ – 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.	619 807	= 398 333 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	—	
Подклассы ОС	Электротехническое оборудование	Анализ Исполнителя
Марка/модель аналога	ISERE-1800	Интернет-ресурс: http://tkb-energo.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/vyklyuchateli-rubilniki/isere/ , Титов Артем Сергеевич,
Цена предложения нового аналога (с НДС)	240 000	
Цена предложения нового аналога (без НДС)	200 000	

Наименование показателя	Значение	Источник
Валюта предложения	RUR	тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30
Дата предложения	28.04.2021	
База для начисления индекса	Евростат	Анализ Исполнителя
Курс валюты на дату оценки по отношению к рублю	90,467	Данные Банка России (http://www.cbr.ru/currency_base/)
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" = $I_d. o. / I_d. п.$, где: I_d. o – приведенный индекс на дату оценки; I_d. 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

7.2.3.1. 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.

7.2.3.2. 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.

7.2.3.3. 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.

7.2.3.4. 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_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{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 Iном=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 Iном=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

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
2.10	Автоматический выключатель	01.01.2005	2005	2	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
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	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-ukhl-1/	478 000	398 333	28.04.2021	28.04.2021
1.5	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-ukhl-1/	478 000	398 333	28.04.2021	28.04.2021
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IID1)	RM6-NE-IIDI 10кВ 630А VIP30	http://www.elektro-portal.com/product/show/22474	2 077 946	1 731 622	28.04.2021	28.04.2021
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	ЩРНВ на 14 присоединений	ЩРНВ	https://skseenergo.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, отделе продаж тел.: 8-800-350-69-03	2 600 000	2 166 667	28.04.2021	28.04.2021
1.8	Выключатель нагрузки	I.SERE 1800A (вводной)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	28.04.2021	28.04.2021
1.9	Выключатель нагрузки	I.SERE 1200A (секц.)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	28.04.2021	28.04.2021
1.10	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В УЗ (BP)	http://westconta.ru/page12-1.html	44 036	36 696	28.04.2021	28.04.2021

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
1.11	Автоматический выключатель	BA57-31, 100 A	BA57-31	https://keaz.moscow/product/vykljuchatel-avtomaticheskij-va57-31-841110-100a-1000-220dc/	8 141	6 784	28.04.2021	28.04.2021
1.12	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП СВТ29.04.000	http://szsa.msk.ru/товар/шп-свт29-04-000-шкаф-питания-4	16 320	13 600	28.04.2021	28.04.2021
1.13	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ 1/1-0 74 У1 IP54	http://www.elektro-portal.com/product/show/16283	6 423	5 353	28.04.2021	28.04.2021
2.3	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/	478 000	398 333	28.04.2021	28.04.2021
2.4	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/	478 000	398 333	28.04.2021	28.04.2021
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Ином=630А(1), 200 А(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IID1)	RM6-NE-IIDI 10кВ 630А VIP30	http://www.elektro-portal.com/product/show/22474	2 077 946	1 731 622	28.04.2021	28.04.2021
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	ЩРНВ на 14 присоединений	ЩРНВ	https://skseenergo.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, отделе продаж тел.: 8-800-350-69-03	2 600 000	2 166 667	28.04.2021	28.04.2021
2.7	Выключатель нагрузки	I.SERE 1800А (вводной)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vkluchatel-nagruzki-v-nalichiispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	28.04.2021	28.04.2021
2.8	Выключатель нагрузки	I.SERE 1200А (секц.)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vkluchatel-nagruzki-v-nalichiispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	28.04.2021	28.04.2021
2.9	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В УЗ (BP)	http://westconta.ru/page12-1.html	44 036	36 696	28.04.2021	28.04.2021
2.10	Автоматический выключатель	BA57-31, 100А	BA57-31	https://keaz.moscow/product/vykljuchatel-avtomaticheskij-va57-31-841110-100a-1000-220dc/	8 141	6 784	28.04.2021	28.04.2021
2.11	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП СВТ29.04.000	http://szsa.msk.ru/товар/шп-свт29-04-000-шкаф-питания-4	16 320	13 600	28.04.2021	28.04.2021
2.12	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ 1/1-0 74 У1 IP54	http://www.elektro-portal.com/product/show/16283	6 423	5 353	28.04.2021	28.04.2021
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	ВРШ-НО-М8	ВРШ-НО-М8	http://www.220energy.ru/collection/vrsh-no-shkaf-naruzhnogo-osvescheniya/product/vrsh-no-m8	92 200	76 833	28.04.2021	28.04.2021
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	ЯТП-0,25	ЯТП-230/36/0,25 IP30 с автоматами УХЛ4	http://www.etm.ru/cat/nn/69355215/	3 004	2 503	28.04.2021	28.04.2021

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%	619 807	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	148 800
1.5	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	619 807	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	148 800
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	90,467	90,467	1,0000	55,6%	2 694 403	2005	10	16	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	16	84%	0%	0%	84%	539 400
1.8	Выключатель нагрузки	90,467	90,467	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
1.9	Выключатель нагрузки	90,467	90,467	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
1.10	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	57 100	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	9 100
1.11	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 556	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 700
1.12	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	21 162	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	3 400
1.13	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	8 328	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 300
2.3	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	619 807	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	148 800
2.4	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	619 807	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	148 800
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	90,467	90,467	1,0000	55,6%	2 694 403	2005	10	16	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	16	84%	0%	0%	84%	539 400

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.
2.7	Выключатель нагрузки	90,467	90,467	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
2.8	Выключатель нагрузки	90,467	90,467	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
2.9	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	57 100	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	9 100
2.10	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 556	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 700
2.11	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	21 162	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	3 400
2.12	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	8 328	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 300
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	1,000	1,000	1,0000	55,6%	119 553	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	19 100
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	1,000	1,000	1,0000	55,6%	3 895	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	600

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	3 312 600
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	564 900
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	—	60 100
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	—	1 304 400
1.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	148 800
1.5	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	148 800

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.
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Ином=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции ПДИ)	—	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	—	9 100
1.11	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	BA57-31, 100 А	—	1 700
1.12	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	3 400
1.13	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	1 300
2	Здание трансформаторной подстанции ТП-283 в составе:	—			Здания	—	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	3 373 500
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	667 600
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	—	1 303 000
2.3	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	148 800
2.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	148 800
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Ином=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции ПДИ)	—	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	—	9 100
2.10	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	BA57-31, 100А	—	1 700
2.11	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	3 400
2.12	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	1 300

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.
2.13	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	—	600
Общий итог:								6 686 100

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода определялась стоимость следующих объектов:

- 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 №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 №6: право аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

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 области⁸⁶, к которому принадлежит объект оценки, за апрель 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 8.4-8.5). 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 8.4) и земельные участки, сопоставимые с оцениваемыми участками (Таблица 8.5). 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 ниже (Таблица 8.1, Таблица 8.2). Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

Таблица 8.1. Анализ предложений продажи торгово-развлекательных центров

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
Объекты недвижимости, выставленные на продажу					
1	Московская область, г. Химки, 74-й км, владение 5	4 637,7	59 277	https://www.cian.ru/sale/commercial/195186078/	Является специализированным объектом (автосалоном). Не используется в качестве аналога
2	Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	1 474,0	108 548	https://kf.expert/retail/g-khimki-ul-pozharskogo-d-22-str-1-s226152	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский просп., д. 29с2	1 533,5	51 516	https://www.praedium.ru/catalog/torg/torgovogo_pomescheniya_mo_g_mytischi_olimpiyskiy_pr-t_29s2_biznes-centr_format_-1/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
4	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Большая Воскресенская, 1	13 838,0	97 557	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/243903479/	Может быть принят в качестве аналога
5	Москва, САО, р-н Дмитровский, ш. Дмитровское, д. 107	29 500	130 508	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeschenie/80000832879	Значительно отличается по местоположению от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога
6	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6	11 653,0	107 269	https://ru.m2bomber.com:8443/obj/728656389/view/commercial-sell/moskva-101-102269/prodam-torgovoe-pomesenie-11653-m	Может быть принят в качестве аналога
7	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	19 342	103 405	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_karusel_5_let_19341_m_2017756023	Находится на значительном удалении от МКАД. Не используется в качестве аналога
8	Москва, ЮЗАО, р-н Северное	14 398,2	104 180	https://retail.realtor.ru/moscow/14413/	Может быть принят в качестве аналога

⁸⁶ Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
	Бутово, Куликовская ул., 6				
9	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Солнцевский пр-кт, д 21	13 427	163 844	https://inv.estate/prodazha/g-moskva-solncevskiy-pr-kt-d-21-19260-metrov-160455	Стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
10	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Россошанская ул., 6	5 110,0	62 231	https://www.cian.ru/sale/commercial/189746696/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
11	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Ольгино), Керамик микрорайон, ш. Носовихинское, 15	3 580,9	79 589	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153923	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
12	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 36	2 600,0	46 154	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/237083748/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
13	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 8	6 146,0	68 337	https://afy.ru/moskva/kupit-ofis/60001310489	Значительно отличается по местоположению от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога
14	г. Москва, Соколово-Мещерская ул., 25	2 046,0	79 912	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovno-ofisnoe_pomeschenie_2046_m_1921808466	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
15	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 6	1 335,0	119 850	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/234330658/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
16	Московская область, г. Реутов, Юбилейный проспект 2	2 086,0	263 663	https://www.kvmetr.ru/objects/24011566/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
17	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	22 291,0	112 153	https://oxecapital.ru/trade/property/k12938	Может быть принят в качестве аналога
18	Московская область, Долгопрудный Московская область, Одинцовский район, Минское шоссе	22 000,0	209 509	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_22000_m_1850351612	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
19	Московская область, Долгопрудный, Спортивная ул., 2к1	1 479,0	54 091	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252548880/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
20	Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Дмитриевского, 10	2 500,0	68 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/254151734/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
21	Московская область, Балашиха, Вишняковское ш., д. 2	1 339	70 948	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/243362123/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО "Центр"

Таблица 8.2. Анализ предложений продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Применимость
Объекты недвижимости, выставленные на продажу					
1	Московская область, Щелково, Фряновское ш., 38	100,00	700 000	https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1992178340	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
2	Московская область, г. Мытищи, ул. Ульяновская (между д. 47 и д. 49)	11,60	991 379	http://www.moszemly.ru/perovka-12-sotok-ofis.html	Площадь продаваемого участка существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1	1 118,50	749 466	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/254114320/	Может быть принят в качестве аналога
4	Московская область, г. Мытищи, ул. Красный поселок 2А	574,00	1 341 463	https://myitischisob.ru/prodazha-kommercheskiy-zemelnyh-uchastkov-moskovskaya-oblast-mytischinskiy-r-n/card-269509549	Стоимость предложения продажи земельного участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
5	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, п. Нагорное	298,07	670 983	https://dom.mirkvartir.ru/253018865/?__cf_chl_jschl_tk__=795d82bbe16e89f57bf2730784d2f35741f7fe2a-1605257987-0-ASDXL6nwsVu6uDbkDCxj4jI3FDLBOwsAtDONMgEgXj6Mk4b70sCI5nMVA9OWxycu5ULFbNXVvqRU4K5qnERIoCweJPDx4nmU6GBEE5fpMfhzi1YVu8JfoUoGVK6hiHQhOafGzDKfws4gnMyNg2oHfAlizZecGD9VgSIGOvITUs77V_1_BfL836IDEojTfZVirw1ZJRgzMWwT3kUi8IAoUBT2igDBhROsf39Xuq62RONig6B7NkXksai6ulOjyzhNmVz6GJCmyMWexbYRd6B5QTQExGhcm2gsqIrrDD3cPJhmTcgXXLvZ2NhvWXoyGn2HBvaRjk2yXzmaTlvGqdfu2ygZSsEOtww9gOeViaO	Может быть принят в качестве аналога
6	Московская область, Мытищи, микрорайон имени В.М. Колонцова	126,71	947 044	https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593	Может быть принят в качестве аналога
7	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.	517,83	800 263	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/	Может быть принят в качестве аналога
8	Московская область, г. Химки, мкрн. Сходня, Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД	220,00	450 000	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/32105.html	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	Московская область, г. о. Мытищи, вблизи пос. Вешки	500,00	900 000	https://kupizemli.ru/sever/altufevskoe/uchastok-50-gapod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-veshki	Значительное отличие по площади от объекта оценки. На участке отдельно-стоящее здание. Не используется в качестве аналога
10	Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, 18А	24,00	1 608 333	https://www.novostroy.ru/grouds/1449550/	Значительное отличие по площади от объекта оценки. Стоимость предложения продажи земельного участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Применимость
					заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации Не используется в качестве аналога
11	Московская область, г. Химки, микрорайон Новогорск, ул. Соколовская, вблизи д.1	2,50	1 560 000	https://move.ru/objects/novogorsk_ulica_sokolovskaya_1_kv_d_1_6845652581/	Значительное отличие по площади от объекта оценки. Стоимость предложения продажи земельного участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО "Центр"

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 8.3. 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; • характеристики местоположения объекта недвижимости: • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • расположение помещений по этажам (уровням); • наличие витринных окон; • наличие парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура;

№ п/п	Элементы сравнения
	<ul style="list-style-type: none"> • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельных участков (объекты оценки №4-6)	
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 место расположения 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.

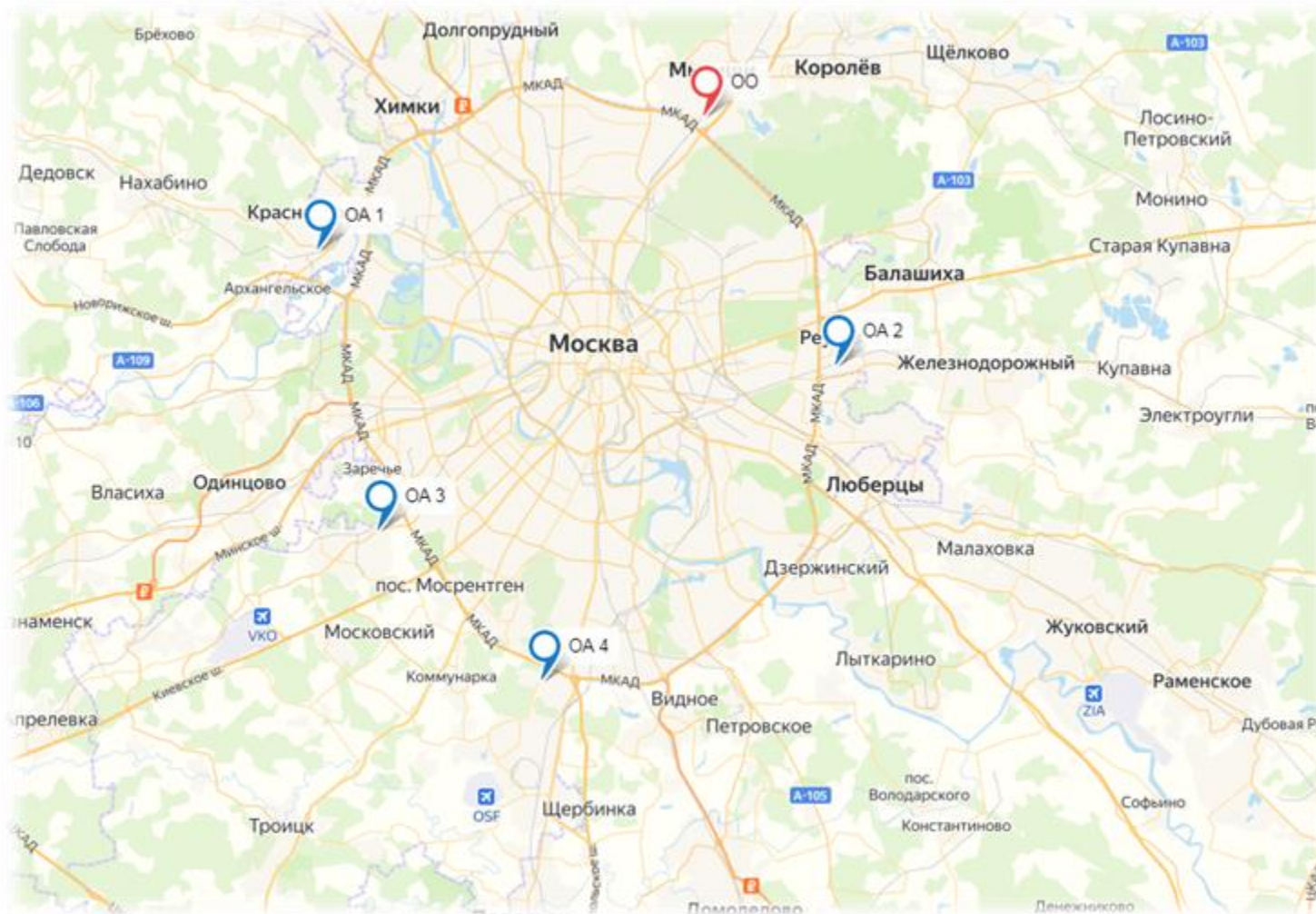
Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный 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 "Тетрис-Молл" общей площадью 11 838 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 104 000 кв. м. Стоимость предложения составляет 1,35 млрд руб. с учетом НДС	Многофункциональный комплекс "Экватор" общей площадью 22 291 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 10 768,0 кв. м. Стоимость предложения составляет 2,5 млрд руб. с учетом НДС	Многофункциональный комплекс "Солнечный", общей площадью 11 653 кв. м, расположенный на земельном участке 11 000 кв. м. Стоимость предложения составляет 1,3 млн руб. с учетом НДС	Многофункциональный комплекс "Алфавит" общей площадью 14 398 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 3 300,0 кв. м. Стоимость предложения составляет 1,5 млн руб. без учета НДС
4	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Пристроенное здание	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	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Большая Воскресенская, 1	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	г Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское шоссе, д. 6	г. Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Куликовская, д. 6
10	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
12	Тип торгового центра	Районный	Районный	Районный	Районный	Районный
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м, в т. ч.:	21 029,70	13 838,00	22 291,00	11 653,00	14 398,20
13.1	подвал (без учета дебаркадера), кв. м	5 522,50	0,00	1 567,60	0,00	2 399,70
13.2	доля подвальных помещений, %	26,26%	0,00%	7,03%	0,00%	16,67%
13.3	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	2 399,70
13.4	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	16,67%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13.5	1 этаж, кв. м	5 397,40	6 919,00	4 144,68	5 826,50	2 399,70
13.6	доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	50,00%	18,59%	50,00%	16,67%
13.7	2 этаж, кв. м	5 435,20	6 919,00	4 144,68	5 826,50	2 399,70
13.8	доля помещений 2 этажа, %	25,85%	50,00%	18,59%	50,00%	16,67%
13.9	3 этаж и выше, кв. м	4 674,60	0,00	12 434,04	0,00	4 799,40
13.10	доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	0,00%	55,78%	0,00%	33,33%
14	Арендопригодная площадь, кв. м	14 743,27	12 177,44	19 616,08	10 254,64	12 670,42
15	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
16	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
21	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	1 350 000 000	2 500 000 000	1 300 000 000	1 500 000 000
22	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	97 557	112 153	111 559	125 016
23	Цена предложения (без учета НДС), руб./кв. м	-	81 298	93 461	92 966	104 180
24	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "OxeCapital", https://oxecapital.ru/business/property/k13194 , 8-495-215-50-00	Информационный портал "OxeCapital", https://oxecapital.ru/trade/property/k12938? 8-495-215-50-00	Информационный портал "M2", https://ru.m2bomber.com:8443/obj/728656389/view/commercial-sell/moskva-101-102269/prodam-torgovoe-pomesenie-11653-m , 8-958-461-55-81	Информационный портал "Penny lane realty", https://retail.realtor.ru/moscow/14413/ , 8-495-150-12-22






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>

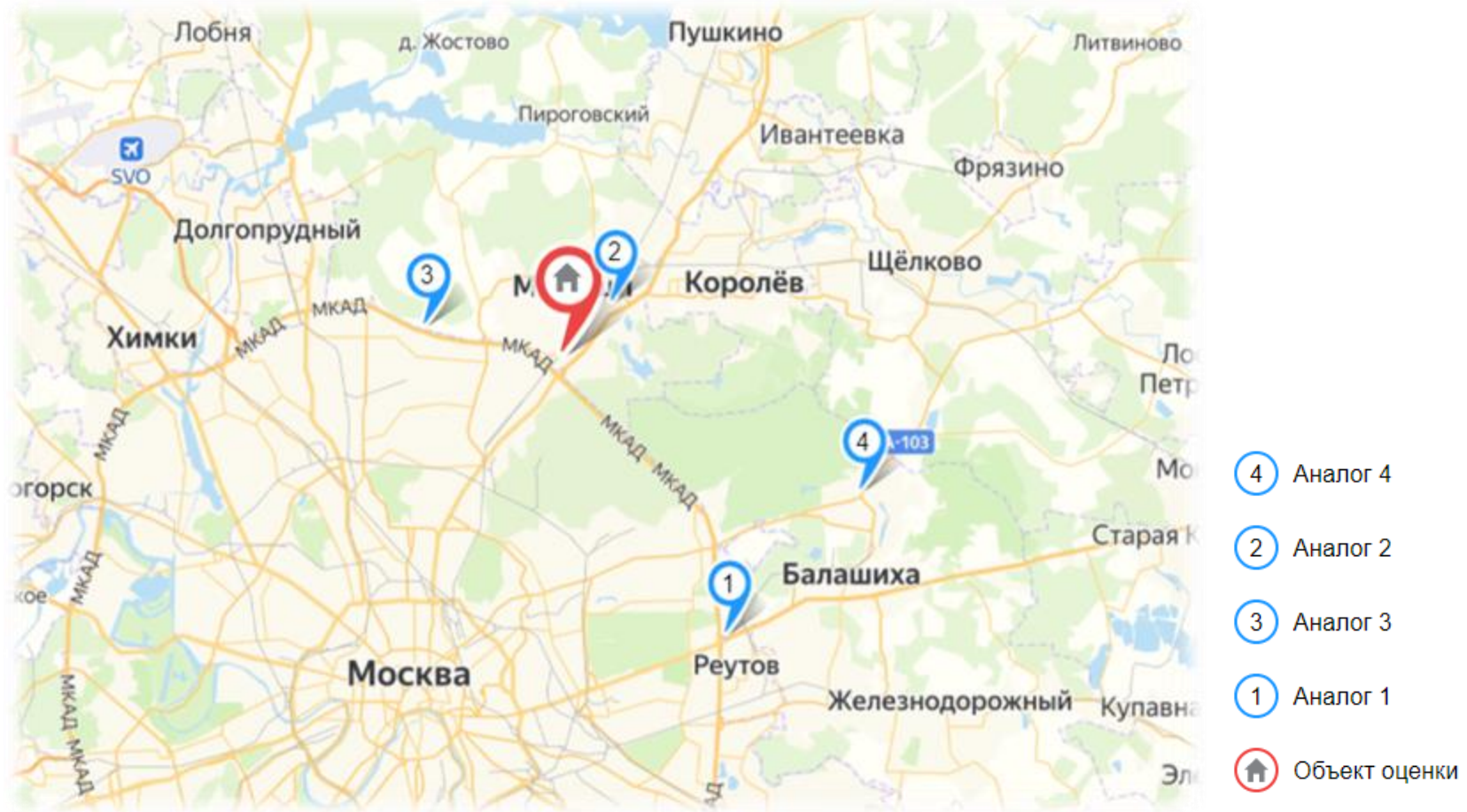
Таблица 8.5. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-6) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Объект оценки №4-6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	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 1118,5 сот. с кадастровым номером 50:15:0040502:83, предназначенный для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта, стоимость предложения составляет 838,278 млн. руб.	Земельные участки общей площадью 126,71 сот. с кадастровыми номерами 50:12:0101904:233, 50:12:0101904:10, 50:12:0101904:234, 50:12:0101904:214, предназначенный для размещения многофункционального общественно-делового центра, стоимость предложения составляет 120 млн руб.	Земельный участок площадью 298,07 сот. с кадастровым номером 50:12:0080511:4, предназначенный для размещения производственно-торгового и складского комплекса, стоимость предложения составляет 200 млн руб.	Земельный участок площадью 517,83 сот. с кадастровым номером 50:15:0040406:14, предназначенный для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского), стоимость предложения составляет 414,4 млн руб.
2	Фотография объекта					
3	Состав передаваемых прав на объект	57% - Право собственности; 43% - Право аренды. В расчете сначала определяем стоимость права собственности 1 сот.	Право собственности	Право аренды (11 904 кв. м), право собственности (767 кв. м)	Право аренды	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
7	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колонцова	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, п. Нагорное	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
	Численность населения, чел.	Мытищинский район	Балашихинский район	Мытищинский район	Мытищинский район	Балашихинский район
		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
8	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для эксплуатации помещений магазина и въездов в подвальное помещение магазина	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения производственно-торгового и складского комплекса.	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Объект оценки №4-6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
10	Площадь земельного участка, сот.	186,07	1 118,50	126,71	298,07	517,83
11	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение; водоснабжение; газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
15	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
16	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	838 278 000	120 000 000	200 000 000	414 400 000
17	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
18	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС	-	0	0	0	0
19	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	838 278 000	120 000 000	200 000 000	414 400 000
20	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	749 466	947 044	670 983	800 263
21	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "Циан", https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/227232425/ , т. +7 (495) 212-16-95	Информационный портал afy.ru, https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593/ , т. +7 (968) 500-04-98, Наталья	Информационный портал Move.ru, <a <a="" href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/" циан",="">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/ , т. +7 (926) 590-27-53	

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-6) 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 8.6. 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; наличие витринных окон; транспортная доступность; наличие парковки; инфраструктура; наличие (отсутствие) коммуникаций; состояние (уровень) отделки
Для земельных участков (объекты оценки №4-6)	
2	<ul style="list-style-type: none"> наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи (предложения); период между датами сделок (предложений) и оценки; категория земель; разрешенное использование земельного участка; площадь земельного участка; рельеф; транспортная доступность; инфраструктура;

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.7. 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); характеристики местоположения объекта недвижимости; тип 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 характеристики местоположения объекта недвижимости; корректировка на тип объекта недвижимости; корректировка на размер общей площади; корректировка на расположение помещений по этажам (уровням) 	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.31
Для земельных участков (объекты оценки №4-6)			
2	<ul style="list-style-type: none"> состав передаваемых прав на объект; 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на состав передаваемых прав на объект; 	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.32

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
	<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики местоположения объекта недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> город; район города; линия домов; общая площадь земельного участка; наличие (отсутствие) коммуникаций; наличие (отсутствие) ИРД 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> город; район города; корректировка на линию домов; корректировка на размер общей площади; корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций; корректировка на наличие (отсутствие) ИРД 	

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 объекту-аналогу №1, 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 №1, №2, №3 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 №4-6 по объектам-аналогам №1-4, 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 №1, №2, №3 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 состав передаваемых прав

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Корректировка на состав передаваемых прав рассчитывалась на основании данных ассоциации развития рынка недвижимости Statrielt. Расчет корректировки на состав передаваемых прав земельного участка представлен в таблице ниже.

Таблица 8.8. Расчет корректировки на состав передаваемых прав

№ п/п	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка, %	
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,75	0,90	0,83	-17%	20%
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92	-8%	9%
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения или инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84	-16%	19%
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,93	0,76	-24%	32%
5	Для других целей	0,64	0,96	0,80	-20%	25%
Поправка на срок аренды земельного участка, с учетом назначения и использования:						
срок аренды 49 лет:						
1	собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1	0%	0%
срок аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством;						
2	а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством.	0,76	0,93	0,85	-15%	18%
срок аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору						
3		0,84	0,95	0,9	-10%	11%
срок аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору						
4		0,3	0,46	0,38	-62%	163%

Источник: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2483-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

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

Таблица 8.9. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на объект

Наименование параметра	Объект оценки №4-6	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Состав передаваемых прав на объект	"57% - Право собственности; 43% - Право аренды. В расчете сначала определяем стоимость права собственности 1 сот."	Право собственности	Право аренды (11 904 кв. м), право собственности (767 кв. м)	Право аренды	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	—	0,00%	19,24%	20,48%	20,48%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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 сборника рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича и информационного портала СтатРиэлт.

Основываясь на анализе рынка коммерческой недвижимости Московской области, можно констатировать что на сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости испытывает влияние неопределенности в условиях карантина. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

Таблица 8.10. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Источник информации	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича	-9,00%	-12,00%	-10,50%
Информационный портал СтатРиэлт "Информационный портал СтатРиэлт: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda "	-1,00%	-12,00%	-5,00%
Среднее значение	-5,00%	-12,00%	-7,75%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировок на торг для земельного участка в размере **-12,00%**.

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 II квартала 2020 г. (Таблица 8.11)

Таблица 8.11. Расчет корректировки на местоположение объекта недвижимости в зависимости от города расположения

Направление 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	18 200	1,65%
Северо-Восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	18 500	0,00%
Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	18 900	-2,12%
Юго-Восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	22 400	-17,41%
Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	21 000	-11,90%
Юго-Запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	21 400	-13,55%
Запад	г. Красногорск, г. Москва (р-н Митино)	21 000	-11,90%
Северо-Запад	г. Химки, г. Москва	19 500	-5,13%

Источник: <https://pfaigroup.ru/upload/iblock/1cd/1cdf879ff93f5e7a0f1d40d812909f4b.pdf>

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

Таблица 8.12. Расчет корректировки на местоположение по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колонцова	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, п. Нагорное	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
	Мытищинский район	Балшихинский район	Мытищинский район	Мытищинский район	Балшихинский район
Корректировка на местоположение, %	—	-2,12%	0,00%	0,00%	-2,12%

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 8.13. 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 8.14. Расчет корректировки на местоположение для объектов- аналогов

Наименование параметра	Объект оценки №4-6	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Характеристика местоположения	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка на местоположение (%)	—	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2020, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2020 г., под ред. Лейфера Л.А. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.15. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27	1,16	1,34
Корректировка на линию домов (объект оценки — 1 линия)					25,00%
Корректировка на линию домов (объект оценки — 2 линия)					-20,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.16. Расчет корректировки на линию домов для объектов- аналогов

Наименование параметра	Объект оценки №4-6	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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 Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

$$Y = 2,564 * x^{-0,134},$$

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:

$$K_{пл} = [(2,564 * S_{оц}^{-0,134}) / (2,564 * S_{ан}^{-0,134}) - 1] * 100\%,$$

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 8.17. Внесение корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Объект оценки №4-6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	18 607,00	111 850,00	12 671,00	29 807,00	51 783,00
$y=f(x)$	0,6867	0,5400	0,7230	0,6447	0,5987
Корректировка, %	—	27,17%	-5,02%	6,52%	14,70%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2020, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2020 г., под ред. Лейфера Л.А. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 8.18. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций					
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18	1,05	1,29
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки обеспечен электроснабжением)					16,00%
Корректировка на наличие электроснабжения (объект оценки не обеспечен электроснабжением)					-13,79%
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19	1,06	1,28
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки обеспечен газоснабжением)					16,00%
Корректировка на наличие газоснабжения (объект оценки не обеспечен газоснабжением)					-13,79%
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,18	1,15	1,22	1,07	1,31
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки обеспечен водоснабжением и канализацией)					18,00%
Корректировка на наличие водоснабжения и канализации (объект оценки не обеспечен водоснабжением и канализацией)					-15,25%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.19. Величина корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций по объектам-аналогам

Наименование параметра	Объект оценки №4-6	№ 1	№ 2	№ 3	Объекты-аналоги № 4
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение; водоснабжение; газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	0,00%	-37,02%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Корректировка вводилась в соответствии со сборником рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 8.20. Величина корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	10,00%	19,00%	14,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-9,09%	-15,97%	-12,53%

Источник: сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

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 8.21. Величина корректировки на наличие исходно-разрешительной документации по объектам-аналогам

Наименование параметра	Объект оценки №4-6	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствия) исходно-разрешительной документации (%)	—	-12,53%	0,00%	-12,53%	-12,53%

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 со Сборником рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020 и Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А, информационно-аналитического портала "Statrielt".

Основываясь на анализе рынка коммерческой недвижимости Московской области, можно констатировать что на сегодняшний день рынок коммерческой недвижимости испытывает влияние неопределенности в условиях карантина. На дату оценки рынок коммерческой недвижимости характеризуется низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, а также редкими сделками. Ввиду вышеперечисленных факторов, Исполнителем принято решение использовать корректировку на фактор цены предложения по максимальному значению.

Таблица 8.22. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для небольших городов и населенных пунктов

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При продаже объекта (торговая недвижимость)				
1	Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича	-9,00%	-11,00%	-10,00%
2	https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda	-4,00%	-9,00%	-5,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.	-7,90%	-9,80%	-8,90%
Значение корректировки, %		-6,97%	-9,93%	-7,97%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной максимальному значению корректировок на торг для торговой недвижимости, составляет **-9,93%**.

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 II квартала 2020 г. (Таблица 8.23)

Таблица 8.23. Расчет корректировки на местоположение объекта недвижимости в зависимости от города расположения

Направление 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	18 200	1,65%
Северо-Восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	18 500	0,00%
Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	18 900	-2,12%
Юго-Восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	22 400	-17,41%
Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	21 000	-11,90%
Юго-Запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	21 400	-13,55%
Запад	г. Красногорск, г. Москва (р-н Митино)	21 000	-11,90%
Северо-Запад	г. Химки, г. Москва	19 500	-5,13%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/1cd/1cd879ff93f5e7a0f1d40d812909f4b.pdf>

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

Таблица 8.24. Расчет корректировки на местоположение (численность населения) 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, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Большая Воскресенская, 1	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	г Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское шоссе, д. 6	г. Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Куликовская, д. 6
Корректировка на местоположение, %		-11,90%	-11,90%	-2,12%	-13,55%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных, представленных в Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.25. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91	0,85	0,95
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92	0,87	0,96

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

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

Таблица 8.26. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/Объект-аналог	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,00%	11,11%
Встроенное помещение	-10,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.27. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки №1	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Пристроенное здание	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	—	11,11%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

$$Y = 1,584 * x^{-0,129},$$

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:

$$K_{пл} = [(1,584 * S_{оц}^{-0,129}) / (1,584 * S_{ан}^{-0,129}) - 1] * 100\%,$$

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 8.28. 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	13 838,00	22 291,00	11 653,00	14 398,20
y=f(x)	0,4386	0,4630	0,4354	0,4734	0,4606
Корректировка, %	—	-5,26%	0,75%	-7,33%	-4,77%

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 Statrielt.

Таблица 8.29. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	0,80
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,08	0,94
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

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

Таблица 8.30. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля подвальных помещений, %	26,26%	0,00%	7,03%	0,00%	16,67%
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	16,67%
Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	50,00%	18,59%	50,00%	16,67%
Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	50,00%	18,59%	50,00%	16,67%
Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	0,00%	55,78%	0,00%	33,33%
Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	-	-6,18%	-1,82%	-6,18%	-0,45%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.3. 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. 8.31;
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода представлен в табл. 8.32.

Таблица 8.31. 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	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс
2	Цена предложения объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	81 298	93 461	92 966	104 180
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	81 298	93 461	92 966	104 180
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	81 298	93 461	92 966	104 180
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	81 298	93 461	92 966	104 180
	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,93%	-9,93%	-9,93%	-9,93%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	73 222	84 177	83 731	93 831
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
7	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	-	73 222	84 177	83 731	93 831

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Большая Воскресенская, 1	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	г Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское шоссе, д. 6	г. Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Куликовская, д. 6
	Корректировка на характеристики местоположения по численности населения	-	-11,90%	-2,12%	-13,55%	-11,90%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	64 505	82 395	72 385	82 661
	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
9	Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	64 505	82 395	72 385	82 661
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	64 505	82 395	72 385	82 661
	Тип торгового центра	Районный	Районный	Районный	Районный	Районный
11	Корректировка на тип торгового центра (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	64 505	82 395	72 385	82 661
	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	Пристроенное здание	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
12	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	11,11%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 673	82 395	72 385	82 661
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	21 029,70	13 838,00	22 291,00	11 653,00	14 398,20
13	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	14 743,27	12 177,44	19 616,08	10 254,64	12 670,42
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-5,26%	0,75%	-7,33%	-4,77%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	67 906	83 017	67 077	78 718
	Доля подвальных помещений, %	26,26%	0,00%	7,03%	0,00%	16,67%
	Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	16,67%
	Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	50,00%	18,59%	50,00%	16,67%
	Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	50,00%	18,59%	50,00%	16,67%
	Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	0,00%	55,78%	0,00%	33,33%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	-	-6,18%	-1,82%	-6,18%	-0,45%
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	63 712	81 505	62 934	78 365
	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	63 712	81 505	62 934	78 365
	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	63 712	81 505	62 934	78 365
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	63 712	81 505	62 934	78 365
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	63 712	81 505	62 934	78 365
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	63 712	81 505	62 934	78 365
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
20	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	63 712	81 505	62 934	78 365
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	44,38%	14,63%	36,99%	27,06%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,25	6,84	2,70	3,70
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	14,55%	44,14%	17,45%	23,86%
24	Средневзвешенная величина стоимости объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-				74 927
	Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб./кв. м					74 927
	Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					89 912
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					21 029,70
	Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.					1 575 692 000
	Стоимость земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский", руб., без учета НДС					140 287 900
	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский" (без учета НДС), руб.					1 435 404 100

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.32. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемых земельных участков (объект оценки №4-6), в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	838 278 000	120 000 000	200 000 000	414 400 000
3	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	749 466	947 044	670 983	800 263
	Состав передаваемых прав на объект	57% - Право собственности; 43% - Право аренды. В расчете сначала определяем стоимость права собственности 1 сот.	Право собственности	Право аренды (11 904 кв. м), право собственности (767 кв. м)	Право аренды	Право аренды
4	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	19,24%	20,48%	20,48%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	749 466	1 129 276	808 414	964 172
	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
5	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	749 466	1 129 276	808 414	964 172
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	749 466	1 129 276	808 414	964 172
	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
7	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	659 530	993 763	711 404	848 471
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	659 530	993 763	711 404	848 471
	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33 Мытищинский район	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А Балашихинский район	Московская область, г. Мытищи, ул. Колонцова Мытищинский район	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, п. Нагорное Мытищинский район	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш. Балашихинский район
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-2,12%	0,00%	0,00%	-2,12%
9	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	645 572	993 763	711 404	830 514
	Численность населения, чел.	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	768 231	1 182 578	846 571	988 312
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	768 231	1 478 222	846 571	988 312
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	768 231	1 478 222	846 571	988 312
12	Разрешенное использование земельного участка	Для эксплуатации помещений магазина и въездов в подвальное помещение магазина	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения производственно-торгового и складского комплекса.	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	768 231	1 478 222	846 571	988 312
	Площадь земельного участка, сот.	186,07	1 118,50	126,71	298,07	517,83
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	27,17%	-5,02%	6,52%	14,70%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	976 950	1 404 041	901 748	1 133 596
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	976 950	1 404 041	901 748	1 133 596
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	976 950	1 404 041	901 748	1 133 596
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	976 950	1 404 041	901 748	1 133 596
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение; водоснабжение; газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	-37,02%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	976 950	884 264	901 748	1 133 596
	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД (%)	-	-12,53%	0,00%	-12,53%	-12,53%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	854 551	884 264	788 771	991 572
	Показатель совокупной корректировки	-	72,8%	117,3%	70,5%	80,8%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,4	0,9	1,4	1,2
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,1%	17,5%	29,0%	25,3%
20	Средневзвешенная величина стоимости права собственности 1 сот. земельных участков, руб./сот. (НДС не облагается)					875 364
21	Средневзвешенная величина стоимости права аренды земельных участков, руб./сот. (с учетом НДС)					696 073
22	Средневзвешенная величина стоимости права аренды земельных участков, руб./сот. (без учета НДС)					580 061
	Общая площадь земельных участков, сот., в т. ч.					186,07
	Общая площадь земельных участков на праве собственности, сот.					106,76
	Общая площадь земельных участков на праве долгосрочной аренды, сот.					79,31
	Стоимость земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)					148 659 409
	Стоимость права собственности земельных участков площадью 106,76 сот., определенная в рамках сравнительного подхода, руб., (НДС не облагается)					93 453 881
	Стоимость права аренды земельных участков площадью 79,31 сот., определенная в рамках сравнительного подхода, руб., (с учетом НДС)					46 004 607
	Стоимость земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					139 458 500
	площадь земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", сот.					184,64
	площадь земельного участка, приходящегося на ТП-282, сот.					0,65
	площадь земельного участка, приходящегося на ТП-283, сот.					0,78
	Стоимость земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", руб., (право аренды без учета НДС, право собственности - НДС не облагается)					139 458 500
	Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-282, руб., (без учета НДС)					379 500
	Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-283, руб., (без учета НДС)					449 900

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.33. Результаты оценки оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, 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.	1 435 404 100	без учета НДС
2	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.	11 187 200	не облагается НДС
3	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.	82 266 700	не облагается НДС
4	Объект оценки №6: право аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931 кв. м, адрес объекта: Московская обл., Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.	46 004 600	без учета НДС
5	Итого стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода	1 574 862 600	без учета НДС

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода определялась стоимость объекта 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.

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 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 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 влияние пандемии COVID-19 на текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости (более подробный анализ представлен в разделе 5 настоящего Отчета) по состоянию на дату оценки по большей части помещений арендаторам предоставлены скидки на период пандемии.

По данным аналитиков, данная ситуация в сегменте торговой недвижимости продлится до середины 2021 г.

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. 3.15 Отчета.

В первый прогнозный период величина инвестиционных затрат была определена на основании прогнозных данных, предоставленных Заказчиком, и составила 6 000 000 руб. Начиная со 2-го года прогнозного периода величина инвестиционных затрат определялась с учетом уровня инфляции.

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	Прогноз на период на 2021 г., руб. с НДС
Величина затрат	7 966 163	13 161 914	7 010 263	1 609 260,23	5 500 000

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 расходов⁸⁷.

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.

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 был предоставлены данные о средней ставке аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" общей площадью 13 654,47 кв. м⁸⁸. Площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 1 088,80 кв. м.⁸⁸

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 помещений⁸⁹;

⁸⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

⁸⁸ См. раздел 3 Отчета.

⁸⁹ См. табл. 3.7 Отчета.

- 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 информации⁹⁰ 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.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 59 200 – 526 100 руб./кв. м/год без учета НДС на период с даты оценки до июля 2021 г. (с учетом скидок); 59 200 - 526 100 руб./кв. м/год с учетом НДС с июля 2021 г. (без учета скидок).
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 166 000 – 201 400 руб./кв. м/год без учета НДС на период с даты оценки до июля 2021 г. (с учетом скидок); 178 700 – 201 400 руб./кв. м/год с учетом НДС с июля 2021 г. (без учета скидок).
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 1 800 – 66 600 руб./кв. м/год без учета НДС на период с даты оценки до июля 2021 г. (с учетом скидок); 4 800– 72 300 руб./кв. м/год с учетом НДС с июля 2021 г. (без учета скидок).
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 2 900 - 29 700 руб./кв. м/год без учета НДС на период с даты оценки до июля 2021 г. (с учетом скидок); 7 400– 33 000 руб./кв. м/год с учетом НДС с июля 2021 г. (без учета скидок).
- средневзвешенная ставка аренды по торговому центру составляет 19 953,32 руб./кв. м/год с учетом НДС на период с даты оценки до июля 2021 г. (с учетом скидок); 22 931,92 руб./кв. м/год с учетом НДС с июля 2021 г. (без учета скидок).

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.

Расчет потенциального валового дохода за первый прогнозный период от помещений, которые по состоянию на дату оценки сданы в аренду, представлен в табл. ниже.

Учитывая влияние пандемии COVID-19 на текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости (более подробный анализ представлен в разделе 5 настоящего Отчета) по состоянию на дату оценки по большей части помещений арендаторам предоставлены скидки на период пандемии.

По данным Заказчика, предоставленные льготы и скидки действуют до июля 2021 г.

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 9.3. Для расчета ПВД за период с даты оценки до июля 2021 г. Исполнитель использовал данные по арендным ставкам с учетом скидок, представленные в реестре арендаторов в таблице 9.2, за период с июля 2021 г. по апрель 2022 г. – данные по арендным ставкам без учета скидок, представленных в таблице 9.3.

Величины ставок аренды, предоставленные Заказчиком, указаны с учетом НДС и приведены в табл. ниже.

⁹⁰ См. раздел 6.4.6 Отчета и табл. 9.1 раздела 9.1. Отчета.

Таблица 9.2. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) по состоянию на апрель 2021 г. (с учетом скидок)

№ 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	12 082,22	2 638,16	31 874 831,40
2	1 этаж	34 329,31	4 935,76	169 441 241,77
3	2 этаж	19 795,10	2 881,85	57 046 512,77
4	3 этаж	3 648,49	2 667,50	9 732 344,28
5	4 этаж	6 236,96	507,20	3 163 388,64
6	Аренда площадей для размещения оборудования	49 735,42	24,00	1 193 650,08
Итого:		19 953,32	13 654,47	272 451 969

Источник: данные Заказчика

Таблица 9.3. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) планируемые ставки начиная с июля 2021 г. (без учета скидок)

№ 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	14 636,57	2 708,16	39 638 177,50
2	1 этаж	38 552,91	4 935,76	190 287 895,69
3	2 этаж	20 950,10	2 811,85	58 908 530,52
4	3 этаж	7 409,28	2 667,50	19 764 267,24
5	4 этаж	6 566,73	507,20	3 330 646,32
6	Аренда площадей для размещения оборудования	49 735,42	24,00	1 193 650,08
Итого:		22 931,92	13 654,47	313 123 167

Источник: данные Заказчика

Таблица 9.4. Расчет потенциального валового дохода от аренды помещений, по действующим договорам аренды, руб. с НДС

Скорректировал	Ед. изм.	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	Январь 2021 г. – март 2021 г. (факт)	Май 2021 г. – июнь 2021 г. (прогноз)	Июль 2021 г. – апрель 2022 г.
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений в том числе:	руб. с НДС	307 425 142	341 324 506	262 049 542	71 783 015	50 092 196	284 353 647
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	64 413 999	45 408 661	260 935 973
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	7 369 016	4 683 535	23 417 674

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. - 3 мес. 2021 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2021 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.5. Фактические данные по доходу от компенсации коммунальных расходов за 2018 г. - 3 мес. 2021 г.

Наименование	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	Январь 2021 г. – март 2021 г. (факт)	Май 2021 г. - июнь 2021 г. (прогноз)	Июль 2021 г. - апрель 2022 г.
Компенсация коммунальных расходов	24 823 505	25 646 475	24 233 669	7 369 016	4 683 535	23 417 674

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.

Таблица 9.6. 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 2020 г., прогнозные данные за 2021 г, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	24 233 669 (Факт 2020 г.)	960 руб./кв. м/год (GBA) 1 370 руб./кв. м/год (GLA) (Факт 2019 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)
	28 101 209 (Прогноз 2021 г.)	1 114 руб./кв. м/год (GBA) 1 588 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2010 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 **28 101 209 руб. без учета 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 3.9.

Таблица 9.7. Расчет ПВД для вакантных помещений объекта оценки №1

№	Арендатор	Этаж	Площадь	Годовая ставка, с учетом НДС, за кв. метр	Потенциальный валовый доход от аренды вакантных помещений, руб. (с учетом НДС)
1	Вакансия	Цокольный этаж	105,00	15 000	131 250
2	Вакансия	Цокольный этаж	31,40	15 000	39 250
3	Вакансия	Цокольный этаж	3,00	166 000	41 500
4	Вакансия	Цокольный этаж	8,20	201 400	137 623
5	Вакансия	Цокольный этаж	41,40	33 300	114 885
6	Вакансия	первый этаж	5,00	201 400	83 917
7	Вакансия	первый этаж	27,00	33 300	74 925
8	Вакансия	первый этаж	73,70	33 300	204 518

№	Арендатор	Этаж	Площадь	Годовая ставка, с учетом НДС, за кв. метр	Потенциальный валовый доход от аренды вакантных помещений, руб. (с учетом НДС)
9	Вакансия	первый этаж	390,00	2 900	94 250
10	Вакансия	второй этаж	18,00	26 400	39 600
11	Вакансия	второй этаж	22,00	26 400	48 400
12	Вакансия	второй этаж	69,30	26 400	152 460
13	Вакансия	второй этаж	31,60	26 400	69 520
14	Вакансия	второй этаж	26,00	26 400	57 200
15	Вакансия	второй этаж	15,00	26 400	33 000
16	Вакансия	третий этаж	31,70	26 400	69 740
17	Вакансия	четвертый этаж	19,00	26 400	41 800
18	Вакансия	четвертый этаж	25,00	26 400	55 000
19	Вакансия	четвертый этаж	17,40	26 400	38 280
20	Вакансия	четвертый этаж	11,00	26 400	24 200
21	Вакансия	четвертый этаж	31,10	26 400	68 420
22	Вакансия	четвертый этаж	24,00	26 400	52 800
23	Вакансия	четвертый этаж	20,00	26 400	44 000
24	Вакансия	четвертый этаж	43,00	26 400	94 600
Итого			1 088,8	19 961,1	1 811 137,5

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. 9.8.

Информация о доходах от рекламы, предоставленная Заказчиком, представлена в таблице 9.8. До июля 2021 г. предоставлены скидки.

Таблица 9.8. Дополнительный доход ТРЦ "Перловский" от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ

№	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы с учетом скидок по состоянию на апрель 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы с учетом скидок по состоянию на апрель 2021 г., руб./год (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы без учета скидок по состоянию на июль 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы без учета скидок по состоянию на июль 2021 г., руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатель 1	Реклама	5 085	61 017	5 085	61 017
2	Арендатель 2	Реклама	10 169	122 034	10 169	122 034
3	Арендатель 3	Реклама	8 136	97 627	8 136	97 627
4	Арендатель 4	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
5	Арендатель 5	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
6	Арендатель 6	Реклама	25 424	305 085	25 424	305 085
7	Арендатель 7	Реклама	25 424	305 085	25 424	305 085
8	Арендатель 8	Реклама	35 169	422 034	35 169	422 034
9	Арендатель 9	Реклама	24 237	290 847	24 237	290 847
10	Арендатель 10	Реклама	11 000	132 000	11 000	132 000
11	Арендатель 11	Реклама	10 000	120 000	21 000	252 000
12	Арендатель 12	Реклама	500	6 000	500	6 000
13	Арендатель 13	Реклама	100	1 200	200	2 400
14	Арендатель 14	Реклама	14 746	176 949	14 746	176 949
15	Арендатель 15	Реклама	12 000	144 000	12 000	144 000
16	Арендатель 16	Реклама	66 102	793 220	66 102	793 220
17	Арендатель 17	Реклама	7 500	90 000	7 500	90 000
18	Арендатель 18	Реклама	25 424	305 085	40 678	488 136

№	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы с учетом скидок по состоянию на апрель 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы с учетом скидок по состоянию на апрель 2021 г., руб./год (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы без учета скидок по состоянию на июль 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы без учета скидок по состоянию на июль 2021 г., руб./год (с учетом НДС)
19	Арендатель 19	Реклама	20 339	244 068	25 424	305 085
20	Арендатель 20	Реклама	32 461	389 532	32 461	389 532
21	Арендатель 21	Реклама	21 941	263 288	21 941	263 288
22	Арендатель 22	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
23	Арендатель 23	Реклама	15 763	189 153	15 763	189 153
24	Арендатель 24	Реклама	10 000	120 000	10 000	120 000
25	Арендатель 25	Реклама	10 500	126 000	10 500	126 000
Итого			422 018,7	5 064 224	453 457,6	5 441 492

Источник: данные Заказчика

Таблица 9.9. Расчет потенциального валового дохода от рекламы, по действующим договорам аренды, руб. с НДС

Наименование показателя	Ед. изм.	До июля 2021 г. ⁹¹ (прогноз), руб./мес. с НДС	Июль 2021 г. - апрель 2022 г. (прогноз), руб./мес. с НДС	Прогноз Исполнителя на май 2022 г. - апрель 2023 г., руб./год с НДС
Потенциальный доход от рекламы	руб. с НДС	844 037	4 534 576	5 641 317

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

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

Исполнитель проанализировал данные объекта оценки относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем. В рамках Отчета Заказчиком 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 13 654,47 кв. м, площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 1 088,80 кв. м. Таким образом, полезная (арендопригодная) площадь объекта оценки составляет 14 743,27 кв. м.

Прогноз величины арендных ставок

Темп изменения цен в постпрогнозном периоде был принят на основании долгосрочного темпа роста инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2040 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. На основании проанализированной информации уровень инфляции сопоставимо со среднерыночными темпами индексацией арендной ставки⁹² и соответствует ретроспективным данным по действующему торговому центру.

Темпы роста инфляции представлены в таблице 9.15. Таким образом, Исполнитель определил темп изменения цен аренды в оцениваемом торговом комплексе в течение прогнозного периода и в постпрогнозном периоде — на уровне долгосрочного темпа инфляции — 4,00%. В первый период Исполнитель темпы роста не закладывал, учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости.

⁹¹ Так как дата оценки 28.04.2021 г., в рамках настоящего Отчета период был округлен до 2 мес.

⁹² <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Таблица 9.10. Темп изменения ставок аренды оцениваемых помещений на следующий год, % в год

Показатель	Ед. измерения	Значение
Темпы роста в 1-й период	%	0,00%
Темпы роста в 2-й период	%	3,67%
Темпы роста в 3-й период	%	3,94%
Темпы роста в 4-й период	%	4,00%
Темпы роста в 5-й период	%	4,00%
Темп роста в ПП	%	4,00%

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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 6,60% (Таблица 9.11). Указанная величина характеризует возможность неполной занятости площадей вследствие смены арендаторов.

Таблица 9.11. Расчет величины недозагрузки торговых помещений

Источник	Торговые (минимальное)	Торговые (максимальное)	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Colliers	10,70%	10,70%	10,70%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020
Cushman&Wakefield	9,00%	9,00%	9,00%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2464-effektivnost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2021-goda)	9,00%	23,00%	15,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2464-effektivnost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2021-goda
Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020	6,30%	14,90%	10,60%	Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020
Среднее значение	8,75%	14,40%	11,33%	

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:

1. для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне — 100%, поскольку текущий уровень недозагрузки⁹³ площадей соответствует среднерыночным данным.
2. 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. 9.12.

⁹³ Текущий уровень недозагрузки составляет 7,5%

Таблица 9.12. Определение величины действительного валового дохода от деятельности ТРЦ "Перловский"

Наименование показателя	Ед. изм.	май 2021 г. - июнь 2021 г.	июль 2021 г. - апрель 2022 г.	май 2022 г. - апрель 2023 г.	май 2023 г. - апрель 2024 г.	май 2024 г. - апрель 2025 г.	май 2025 г. - апрель 2026 г.	ПП
Прогноз арендной ставки								
Темп прироста арендной ставки в год	%	0,00%	0,00%	3,67%	3,94%	4,00%	4,00%	4,00%
Прогноз дохода от сдачи в аренду помещений								
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений, в том числе:	руб. с НДС	50 092 196	284 353 647	353 754 988	367 688 218	382 395 747	397 691 577	413 599 240
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по действующим договорам аренды	руб. с НДС	45 408 661	260 935 973	324 621 833	337 407 605	350 903 909	364 940 065	379 537 668
Потенциальный доход от коммунальных расходов (возмещение арендаторами) по действующим договорам аренды	руб. с НДС	4 683 535	23 417 674	29 133 155	30 280 613	31 491 838	32 751 511	34 061 572
Потенциальный доход от вакантных торговых помещений	руб. с НДС	3 622 275	18 111 375	22 531 764	23 419 215	24 355 984	25 330 223	26 343 432
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по вакантным помещениям	руб. с НДС	3 622 275	18 111 375	22 531 764	23 419 215	24 355 984	25 330 223	26 343 432
Потенциальный доход от коммунальных расходов по вакантным помещениям	руб. с НДС	0	0	0	0	0	0	0
Потенциальный доход от рекламы (на фасадах и крыше здания, внутри здания, промоакций)	руб. с НДС	844 037	4 534 576	5 641 317	5 863 510	6 098 050	6 341 972	6 595 651
Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для арендованных помещений	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для вакантных помещений	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Действительный доход от сдачи в аренду помещений ТЦ "Перловский"	руб. с НДС	50 936 234	288 888 223	359 396 305	373 551 728	388 493 797	404 033 549	420 194 891
в т.ч.:								
Действительный доход от арендованных торговых помещений	руб. с НДС	50 092 196	284 353 647	353 754 988	367 688 218	382 395 747	397 691 577	413 599 240
Действительный доход от вакантных торговых помещений	руб. с НДС	0	0	0	0	0	0	0
Действительный доход от рекламы (на фасадах и крыше здания, внутри здания, промоакций)	руб. с НДС	844 037	4 534 576	5 641 317	5 863 510	6 098 050	6 341 972	6 595 651

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 дохода⁹⁴. 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"⁹⁵. 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/арендной платы за земельные участки была предоставлена Заказчиком.

Величина земельного налога/арендных платежей за земельные участки, приходящиеся на объект оценки №1, составляет **7 219 691 руб. в год.**

Таблица 9.13. Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год, (2021 г.)

Кадастровый номер объекта недвижимости	Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год
50:12:0100411:266	167 738,34
50:12:0100411:267	1 233 493,66
50:12:0100411:265	5 818 459,19
Итого	7 219 691,19

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

⁹⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁹⁵ 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.

в диапазоне 0,15–0,39% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 9.14. 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%
"Росгосстрах"	0,48%	0,35%	0,60%
РОСНО	0,16%	0,07%	0,25%
"УралСиб"	0,18%	0,06%	0,30%
"Энергогарант"	0,50%	0,50%	0,50%
Среднее значение	0,25%	0,15%	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 9.15. 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. 9.17)	руб. без НДС	1 517 317 999
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.17)	руб. без НДС	1 466 740 733
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.17)	руб. без НДС	1 492 029 366
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,15%
5	Расходы на страхование	руб./год	2 279 075

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 **2 279 075 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 стоимости⁹⁶.

⁹⁶ 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 — депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях сроком свыше 1 года, на дату оценки — 7,44%⁹⁷);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет⁹⁸).

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;

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

где:

$PV(З_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$D_{кю}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%⁹⁹);

$D_{кв}$ — 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 2040 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет себестоимости строительства приведен в табл. 9.16. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в табл. 9.17. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в табл. 9.18.

⁹⁷ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

⁹⁸ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

⁹⁹ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50%. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Таблица 9.16. Расчет себестоимости строительства торгового комплекса

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для монолитных зданий)	руб./кв. м с НДС	40 000	45 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-to-rgoviyx-czentrov-czenyi-za-m2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	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-to-rgoviyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м с НДС	31 333	37 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московского региона (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		28 472	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.17. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	3,57%	3,57%	3,57%
Прогнозный период	0,17	0,42	0,68
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,01	1,02
Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	3,67%	3,67%	3,67%
Прогнозный период	0,92	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,04	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	3,67%	3,94%	3,94%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	3,94%	3,94%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2033	2034	2035
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2036	2037	2038
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2039	2040	2041
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,1476

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.18. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого ТРЦ "Перловский"

Наименование показателя	ТЦ "Петровский"
Дата оценки	28.04.2021
Безрисковая ставка (%)	7,44%
Площадь объекта оценки, кв. м	21 029,70
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	598 762 292

Наименование показателя	ТЦ "Петровский"
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0% ¹⁰⁰
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	496 972 702
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹⁰¹
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ⁸⁴
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹⁰²
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	74 545 905
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1476
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозируемую дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	160 097 049
Фактор фонда возмещения	0,0232
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	3 721 461

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 2020 г. и 3 мес. 2021 г., руб. с учетом НДС, и составила **90 200 343** руб./год с учетом НДС (4 289,2 руб./кв. м/год с НДС по общей площади здания ТРЦ). Величина расходов представлена в табл. ниже.

Таблица 9.19. 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 3 мес. 2021 г., руб. с учетом НДС	Прогноз 2021 г., руб. с учетом НДС
1	Коммунальные платежи	33 148 244	36 201 898	37 146 235	34 802 956	8 614 294	36 044 638,41
2	Эксплуатационные расходы	54 644 793	57 943 461	60 604 270	49 998 641	14 313 186	54 155 705,03
Итого коммунальные и эксплуатационные расходы		87 793 037	94 145 359	97 750 505	84 801 597	22 927 481	90 200 343

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

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов, были приняты на основании данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

Таблица 9.20. 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	90 200,34	4 289 руб./кв. м/год (GBA) или 6 118 руб./кв. м/год (GLA)	3 574 руб./кв. м/год (GBA) или 5 098 руб./кв. м/год (GLA)	1 600 — 8 000 руб./кв. м/год без НДС или 1 920 — 9 600 руб./кв. м/год с учетом НДС	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway

¹⁰⁰ http://psbenergo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

¹⁰¹ 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%.

¹⁰² Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздательство. С. 163.

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
					№238, январь 2015 г. (стр.103)

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 рынка¹⁰³, 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 составляет 3–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

Таблица 9.21. 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 Rwaу, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята равной фактическим данным по итогам 2020 г., руб. с НДС г., предоставленным Заказчиком, и составила **18 000 000 руб.**, т.к. данная величина соответствует среднерыночным данным.

¹⁰³ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Таблица 9.22. 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 январь 2021 г. - март 2021 г., руб. с учетом НДС	Прогноз 2021 г., с учетом НДС
Среднегодовые затраты на управление по объектам недвижимости	19 887 620	18 000 000	18 000 000	4 500 000	18 000 000

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

Поскольку, в течении 2-х последних лет данный показатель является постоянным (Таблица 9.22), 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;

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:

1. к уплате:

- начисляется на сумму выручки от деятельности ТРЦ "Перловский";

2. 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 9.24.

9.1.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем¹⁰⁴.

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 актива¹⁰⁵.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$O_n = K_k + I,$$

где:

K_к - 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.

9.1.6.1. 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 минимальное значение ставки капитализации, равное **9,75%** на основании рыночных данных.

Таблица 9.23. Расчет ставки капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
JLL	9,00%	10,50%	9,75%	https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2021
Cushman & Wakefield			9,50%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
СтатРиэлт	8,00%	11,00%	9,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-

¹⁰⁴ Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

¹⁰⁵ "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М., 2000 г.

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Среднее значение	8,83%	10,83%	9,75%	kommercheskoj-nerdvizhimosti-na-01-04-2021-goda

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.1.6.2. 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. 9.17.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (O_n) для ТРЦ "Перловский", входящего в состав объекта оценки, составляет:

$$O_n = 9,75\% + 4,00\% = 13,75\%.$$

9.1.7. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в постпрогнозном 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:

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

где:

FV — фактор текущей стоимости;

O_n — ставка дисконтирования;

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

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

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

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

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

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁰⁶:

- 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 стоимость¹⁰⁷.

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **9,75%** на основании анализа рынка торговой недвижимости Подмосковья¹⁰⁸.

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 3,0%¹⁰⁹.

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 9.24.

¹⁰⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹⁰⁷ МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.

¹⁰⁸ См. этап 6 раздела 9 данного Отчета.

¹⁰⁹ <https://statirel.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 9.24. Расчет стоимости ТРЦ "Перловский" в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	май 2021 г. - июнь 2021 г.	май 2022 г. - апрель 2023 г.	май 2023 г. - апрель 2024 г.	май 2024 г. - апрель 2025 г.	май 2025 г. - апрель 2026 г.	пп
Длина периода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00
Темп прироста арендной ставки в год	%	0,00%	3,67%	3,94%	4,00%	4,00%	4,00%
Темп прироста операционных расходов в год	%	3,57%	3,67%	3,94%	4,00%	4,00%	4,00%
Инвестиционная деятельность	руб. с НДС	(5 500 000)	(5 701 974)	(5 926 555)	(6 163 618)	(6 410 162)	(6 666 569)
Капитальные вложения	руб. с НДС	(5 500 000)	(5 701 974)	(5 926 555)	(6 163 618)	(6 410 162)	(6 666 569)
Операционная деятельность		339 824 457	359 396 305	373 551 728	388 493 797	404 033 549	420 194 891
Действительный доход, в том числе:	руб. с НДС	339 824 457	359 396 305	373 551 728	388 493 797	404 033 549	420 194 891
ДВД (постоянная часть)	руб. с НДС	306 344 634	324 621 833	337 407 605	350 903 909	364 940 065	379 537 668
ДВД (переменная часть)	руб. с НДС	28 101 209	29 133 155	30 280 613	31 491 838	32 751 511	34 061 572
ДВД от рекламы	руб. с НДС	5 378 614	5 641 317	5 863 510	6 098 050	6 341 972	6 595 651
Операционные расходы	руб. с НДС	(143 200 759)	(147 583 296)	(151 954 136)	(155 764 714)	(159 730 806)	(163 858 632)
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.	1 517 317 999	1 466 740 733	1 416 163 466	1 365 586 199	1 315 008 933	1 264 431 666
Остаточная балансовая стоимость на конец года	руб.	1 466 740 733	1 416 163 466	1 365 586 199	1 315 008 933	1 264 431 666	1 213 854 399
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость	руб.	1 492 029 366	1 441 452 099	1 390 874 833	1 340 297 566	1 289 720 299	1 239 143 033
Величина земельного налога и арендной платы за земельный участок	руб.	(7 219 691)	(7 219 691)	(7 219 691)	(7 219 691)	(7 219 691)	(7 219 691)
Затраты на страхование	руб.	(2 279 075)	(2 201 818)	(2 124 561)	(2 047 305)	(1 970 048)	(1 892 791)
Налог на имущество	руб.	(21 035 896)	(22 183 308)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)
Резерв на капитальный ремонт здания	руб. с НДС	(4 465 753)	(4 465 753)	(4 465 753)	(4 465 753)	(4 465 753)	(4 465 753)
Эксплуатационные расходы	руб. с НДС	(54 155 705)	(56 144 438)	(58 355 780)	(60 690 011)	(63 117 612)	(65 642 316)
Коммунальные платежи	руб. с НДС	(36 044 638)	(37 368 288)	(38 840 100)	(40 393 704)	(42 009 452)	(43 689 830)
Расходы на брокеридж	руб. с НДС	-	-	-	-	-	-
Вознаграждение управляющей компании	-5,38%	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)
НДС к уплате/возмещению	руб.	(40 870 686)	(43 553 667)	(45 269 101)	(47 079 865)	(48 963 059)	(50 921 581)
Возмещение НДС от инвестиционной деятельности	руб.	733 333	760 263	790 207	821 816	854 688	888 876
Возмещение НДС от эксплуатационных расходов	руб.	9 025 951	9 357 406	9 725 963	10 115 002	10 519 602	10 940 386

Наименование показателя	Ед. изм.	май 2021 г. - июнь 2021 г.	май 2022 г. - апрель 2023 г.	май 2023 г. - апрель 2024 г.	май 2024 г. - апрель 2025 г.	май 2025 г. - апрель 2026 г.	пп
Возмещение НДС от коммунальных расходов	руб.	6 007 440	6 228 048	6 473 350	6 732 284	7 001 575	7 281 638
Уплата НДС от выручки	руб.	(56 637 409)	(59 899 384)	(62 258 621)	(64 748 966)	(67 338 925)	(70 032 482)
Итого денежный поток	руб. без НДС	150 253 013	162 557 368	170 401 936	179 485 600	188 929 521	198 748 108
Ставка дисконтирования для операционной деятельности	%						13,75%
Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде	%						9,75%
Фактор дисконтирования в данном периоде для операционной деятельности	-	0,8791	0,8791	0,8791	0,8791	0,8791	
Итоговый фактор дисконтирования (для операционной деятельности)	-	0,9376	0,8243	0,7246	0,6370	0,5600	0,5251
Текущая стоимость денежного потока	руб. без НДС	140 879 398	133 992 210	123 479 827	114 340 396	105 807 999	
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода	руб. без НДС						2 038 442 136
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %	руб. без НДС						3,00%
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						(61 153 264)
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат, связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						1 977 288 872
Текущая стоимость реверсии	руб. без НДС						1 038 276 670
Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС						1 656 776 499
Стоимость земельных участков, приходящихся на объект оценки	руб. (право аренды - без НДС, право собственности НДС не облагается)						139 458 500
Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода без учета стоимости земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский" (без учета НДС), руб.	руб. без НДС						1 517 318 000

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		1/3		0,59	0,26
доходный	2 6/7		1		1,69	0,74
Сумма					2,28	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,59	0,15
доходный	4		3		3,46	0,85
Сумма					4,06	1,00
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/4		0,50	0,20
доходный	4		1		2,00	0,80
Сумма					2,50	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	сравнительный		доходный		Вес метода по критерию	
сравнительный	1		1/3		0,59	0,26
доходный	2 6/7		1		1,69	0,74
Сумма					2,28	1,00
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Вес критериев	0,345	0,445	0,077	0,133		
сравнительный	0,26	0,15	0,20	0,26	0,20	
доходный	0,74	0,85	0,80	0,74	0,80	
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 №4-6) 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 20%.

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, — **20%**;
 - стоимость, определенная доходным подходом, — **80%**;
- для ТП №282 и ТП №283 (объекты оценки №2-3):
 - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%**.
- для земельных участков (объект оценки №4-6):
 - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **100%**.

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб. ¹¹⁰	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 435 404 100	0,2	287 080 800
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 517 318 000	0,8	1 213 854 400
3	Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%)), в том числе:			1 500 935 200¹¹¹
3.1.	стоимость ТП-282, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.2)			3 312 600
3.2.	стоимость ТП-283, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.3)			3 373 500
3.3.	стоимость здания ТРЦ "Перловский", руб. без НДС			1 494 249 100

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости ТП-282 (объект оценки №2)

№ 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	3 312 600	1,0	3 312 600
2	Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%))			3 312 600

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹¹⁰ Стоимость Объекта оценки №1 приведена без учета прав на земельные участки, приходящиеся на здание.

¹¹¹ 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 (объект оценки №3)

№ 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	3 373 500	1,0	3 373 500
2	Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))			3 373 500

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости права собственности земельных участков (объект оценки №4-5)

№ 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	93 453 900	1,0	93 453 900
2	Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)			93 453 900
2.1	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м			11 187 200
2.2	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м			82 266 700

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.6. Расчет итоговой справедливой стоимости права аренды земельного участка (объект оценки №6)¹¹²

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта, без учета НДС	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода	46 004 600	1,0	46 004 600	¹¹³
2	Итоговая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))			46 004 600	—

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265 входит в состав нежилого здания ТЦ "Перловский".

¹¹² См. п. 23 раздела 2 Отчета.

¹¹³ См. п. 23 раздела 2 Отчета.

Таблица 10.7. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость без учета НДС на 28.04.2021 г., руб.
1	ТЦ "Перловский"	1 540 253 700
3	ТП-282	3 312 600
4	ТП-283	3 373 500
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м	11 187 200
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м	82 266 700
8	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931,0 кв. м	— ¹¹⁴
9	Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	1 640 393 700

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹¹⁴ Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265 входит в состав нежилого здания ТЦ "Перловский".

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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 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,
Департамента финансового
консультирования оценки**

Партнер



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 №99/2021/387694066 от 15.04.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387695469 от 15.04.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387698683 от 15.04.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387701066 от 15.04.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/387704627 от 15.04.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2021/388587149 от 20.04.2021 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 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- 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;
- www.colliers.com

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" *Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»*

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № 1090
Дата выдачи: 23 октября 2007

Генеральный директор *А.И. Вяселева*



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000025/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/0000025/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанному в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, 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.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/0000025/20



Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 Договора страхования.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2020 г.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«26» ноября 2020 г.

Полис № 08305/776/0000025/20



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: 17 мая 2021 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.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №11/21**Первое февраля две тысячи двадцать первого года****город Москва**

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны**, действующей на основании устава, уполномочило

гражданину Матвееву Арину Фаназилевну (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица  **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор

В. В. Плотникова

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 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 по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2021 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№08305/776/00014/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/00014/20 (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:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
- Территория страхового покрытия:** Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.
- Безусловная франшиза не установлена.**

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 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

«27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 42120
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
№008346-1 от 29.03.2018 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 285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:
 - 273 отчета об оценке недвижимости;
 - 12 отчетов об оценке земельного участка;
- 4) За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов об оценке предприятия или его части;
- 5) 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;
- 6) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 7) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 8) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 9) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

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).

Вид стоимости — изложение основных допущений и принципов, применяемых при измерении стоимости в целях проведения оценки.

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.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹¹⁵.

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения¹¹⁶.

Инвестиционная стоимость представляет собой стоимость актива конкретного владельца или потенциального владельца для индивидуальных инвестиций или в операционных целях.

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций¹¹⁷.

¹¹⁵ П. 10.1 МСО 2017

¹¹⁶ П. 30.1 МСО 2017

¹¹⁷ П. 60.1, 60.2 МСО 2017

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которая может быть получена при продаже по частям актива или группы активов. Ликвидационная стоимость должна учитывать расходы по приведению активов в товарное состояние, а также стоимость их отчуждения. Ликвидационная стоимость может быть определена на основе двух разных предпосылок стоимости:

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом¹¹⁸.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки¹¹⁹.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов¹²⁰.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене¹²¹.

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость¹²².

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности¹²³.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую на дату оценки недвижимое имущество могло бы быть сдано в аренду в результате коммерческой сделки между независимыми и заинтересованными сторонами (арендодатель и арендатор), на основании арендного договора на типичных условиях, заключенного после надлежащего маркетинга, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

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.

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.

¹¹⁸ П. 80.1 МСО 2017

¹¹⁹ П. 200.3 МСО 2017

¹²⁰ П. 200.4 МСО 2017

¹²¹ П. 20.1 МСО 2017

¹²² П. 40.1 МСО 2017

¹²³ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹²⁴.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹²⁵.

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 дохода¹²⁶.

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 дату¹²⁷.

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 перепродаже¹²⁸.

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 риска¹²⁹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹³⁰.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹³¹

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 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

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

¹²⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

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

¹²⁷ <http://www.interstomost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²⁸ <http://www.interstomost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹²⁹ <http://www.interstomost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁰ <http://www.ocendik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹³¹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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)¹³².

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 цен¹³³.

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 выгоды¹³⁴.

Основные средства¹³⁵ 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).

¹³² IFRS 1, п. 3.

¹³³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹³⁴ IAS 38, п. 8.

¹³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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 услуги¹³⁶.

Балансовая стоимость¹³⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹³⁸ — 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 актива¹³⁹.

Инвестиционное имущество¹⁴⁰ – 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 целях¹⁴¹.

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 факторами¹⁴².

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости¹⁴³.

¹³⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴² IAS 1, п. 7.

¹⁴³ П. 10.1 МСО 2017

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, 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 принуждения¹⁴⁴.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹⁴⁵

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.¹⁴⁶

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.¹⁴⁷

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;
- офисное оборудование¹⁴⁸.

¹⁴⁴ П. 30.1 МСО 2017

¹⁴⁵ П. 50.1 МСО 2017

¹⁴⁶ П. 50.2 МСО 2017

¹⁴⁷ П. 50.3 МСО 2017

¹⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

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 актив¹⁴⁹.

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁵⁰.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁵¹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁵²:

- 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.

¹⁴⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵² 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 финансовой¹⁵³:

- 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 имущества¹⁵⁴:

- 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

¹⁵³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹⁵⁴ 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 стандарта¹⁵⁵:

- 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 целях¹⁵⁶.

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

¹⁵⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁵⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁵⁷.

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 актива¹⁵⁸.

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 стоимости¹⁵⁹ 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.

¹⁵⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁹ Фонд МСФО.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹⁶⁰.

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)¹⁶¹.

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 стоимости¹⁶².

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 таковых¹⁶³.

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 условиях¹⁶⁴.

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 обязательства¹⁶⁵.

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 образом¹⁶⁶.

¹⁶⁰ Фонд МСФО.

¹⁶¹ IFRS 13, п. 2.

¹⁶² IFRS 13, п. 3.

¹⁶³ IFRS 13, п. 11.

¹⁶⁴ IFRS 13, п. 15.

¹⁶⁵ IFRS 13, п. 16.

¹⁶⁶ IFRS 13, п. 27.

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 обязательства¹⁶⁷.

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 инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁶⁸

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 дохода¹⁶⁹.

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.

¹⁶⁷ IFRS 13, п. 32.

¹⁶⁸ IFRS 13, п. 38.

¹⁶⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Этапы проведения оценки

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

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 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 приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний¹⁷⁰.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁷¹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁷²:

- 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;
- 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;

¹⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁷³);

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 целей¹⁷⁴.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁷⁵:

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

¹⁷³ 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.

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁷⁵ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- 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 целом¹⁷⁶.

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;
- 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**) определяется 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").

¹⁷⁶ <http://www.ocendnik.ru/vocabulary/v?id=216>

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"¹⁷⁷ 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,

¹⁷⁷ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + П_{пр}\%) \times V(S),$$

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;

П_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

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

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (**К₁**) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине **К₁** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине **К₂** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К₄)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К₅)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ[®], табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К₆)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ[®].

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

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.¹⁷⁸

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

C₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

K – 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 **C₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

¹⁷⁸Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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 проект¹⁷⁹.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁸⁰:

- 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 представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁸¹.

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:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%}),$$

¹⁷⁹ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁸⁰ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁸¹ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

И_{ф%} — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

И_п — прямые издержки на строительство;

И_к — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (**С_{стр}**) в i-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (**R**) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

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 ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов

риска инвестирования"¹⁸². "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"¹⁸³.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁸⁴.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁸⁵:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).

¹⁸² 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.

¹⁸³ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁸⁴ 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.

¹⁸⁵ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (к) 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									
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"										

№ 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
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:										К
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, относятся¹⁸⁶:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

¹⁸⁶ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

ДВ — действительный возраст, лет;

ЭС — 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:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁸⁷:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁸⁸:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

И_{физ.} — физический износ, %

ХВ — хронологический возраст, лет.

СПС — срок полезной службы, лет.

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

¹⁸⁷ 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

¹⁸⁸ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

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 актива¹⁸⁹.

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 фондов¹⁹⁰.

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.

¹⁸⁹ 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)

¹⁹⁰ 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 относят¹⁹¹:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁹²:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;

¹⁹¹ 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

¹⁹² 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.

– сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁹³.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁹⁴:

- 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 изданиях¹⁹⁵.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁹⁶:

- 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 изданиях¹⁹⁷. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

¹⁹³ 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.

¹⁹⁴ 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.

¹⁹⁵ 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.

¹⁹⁶ 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.

¹⁹⁷ 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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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**¹⁹⁸ определения стоимости земли.

¹⁹⁸ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁹⁹. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость²⁰⁰.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений²⁰¹.

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.²⁰²

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения²⁰³:

- 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 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

¹⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

²⁰⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

²⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

²⁰² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

²⁰³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

- 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 методы²⁰⁴:

- 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 цену²⁰⁵.

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.

²⁰⁴ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²⁰⁵ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²⁰⁶.

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.

²⁰⁶ 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

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_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные 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_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П_{ст.} — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки²⁰⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы²⁰⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода²⁰⁹.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²¹⁰:

- 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.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

²⁰⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

²⁰⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

²¹⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²¹¹:

- 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 расходов²¹². 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;

²¹¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²¹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — 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.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²¹³:

- 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 дохода²¹⁴.

Операционные расходы делятся²¹⁵:

- 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;

²¹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²¹⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²¹⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- 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"²¹⁶. Данный 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

²¹⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакowa, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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 участок²¹⁷

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей

²¹⁷ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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 оборудования²¹⁸.

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"²¹⁹.

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%

²¹⁸ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²¹⁹ http://oхранatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства²²⁰.

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 проводиться²²¹ 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:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

²²⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²²¹ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка²²², 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.

²²² "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", "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".

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:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_p) и нормы возврата капитала (O_r).

$$K = O_n + O_f$$

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:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

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										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									
	Сумма факторов		k									
	Количество факторов		10									
	Средневзвешенное значение балла		$k/10$									
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 перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 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 А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/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.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1 + i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n ;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n ;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²²³:

- 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 прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном 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;

²²³ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_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 капитализованного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозный период определяется 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.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

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, если²²⁴:

- 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.

²²⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"²²⁵.

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"²²⁶.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"²²⁷.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"²²⁸.

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, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

²²⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²²⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²²⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²²⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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 групп²²⁹:

- 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;

²²⁹ 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.

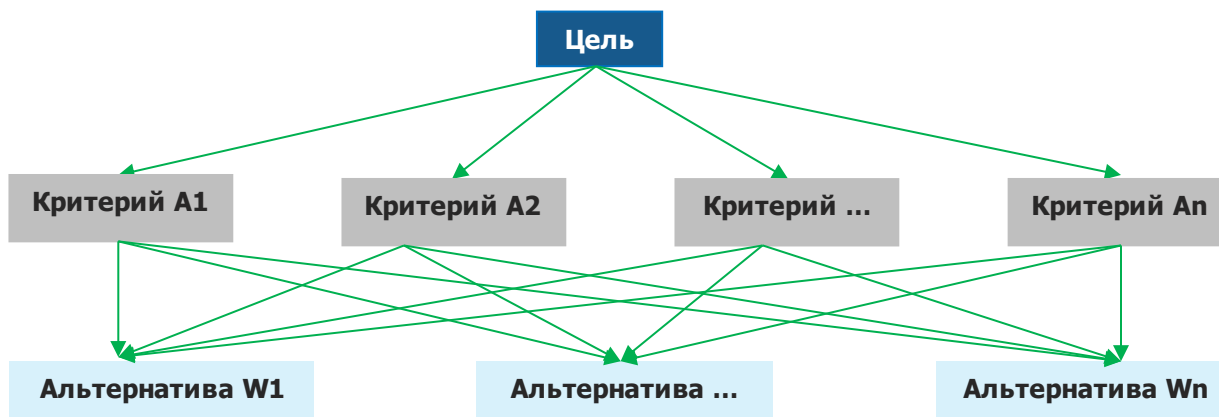
Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

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:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	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:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A_2	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 альтернатив.

Таблица 12.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

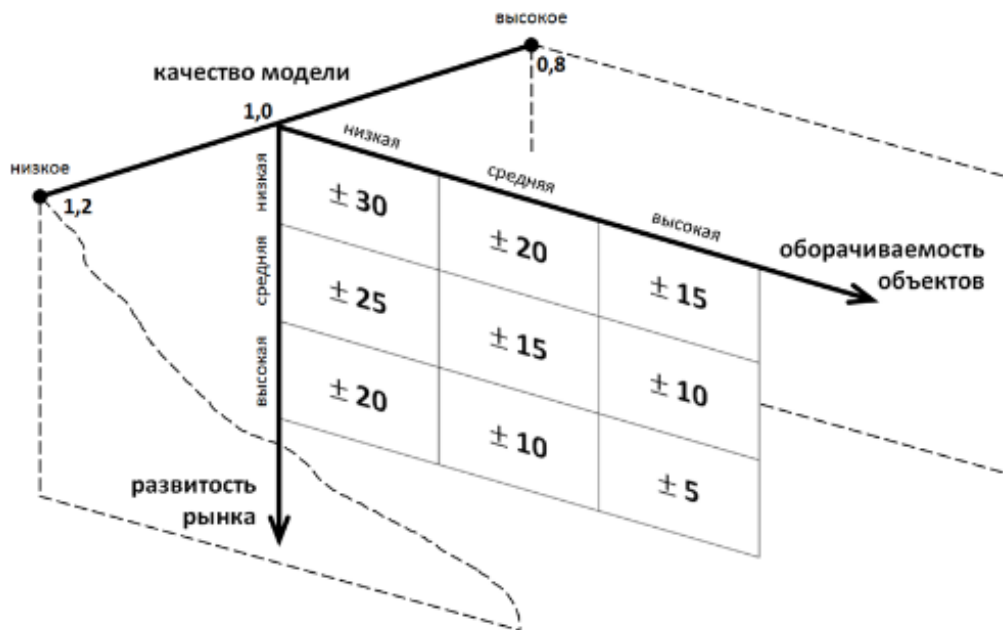
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²³⁰ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²³¹



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²³⁰ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²³¹ 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"

**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	Описание (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>С.В. Михайлова</i>	Котолеская Г.А.	<i>Г.А. Котолеская</i>

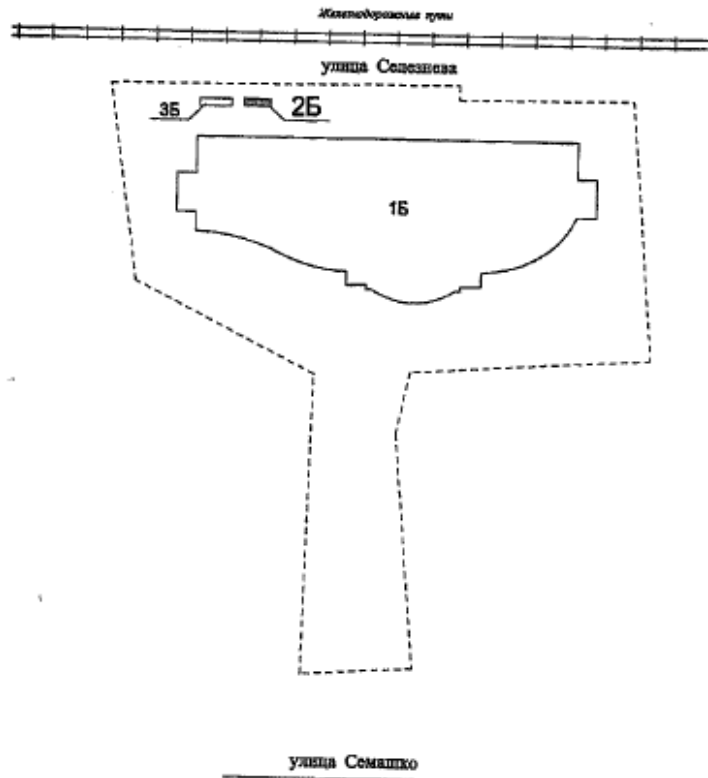
6. План объекта

ТП-282

наименование здания

1:2000

Лист 1 Всего листов 1

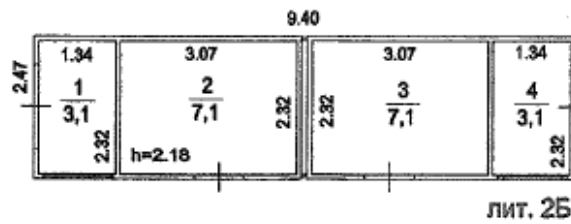


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.	<i>[Signature]</i>	Коталевская Г.А.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1

1:100



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>


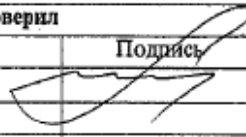
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры 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	3Б	
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.	

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

Именованное 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 Мытищинского 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.		Котолевская Г.А.	

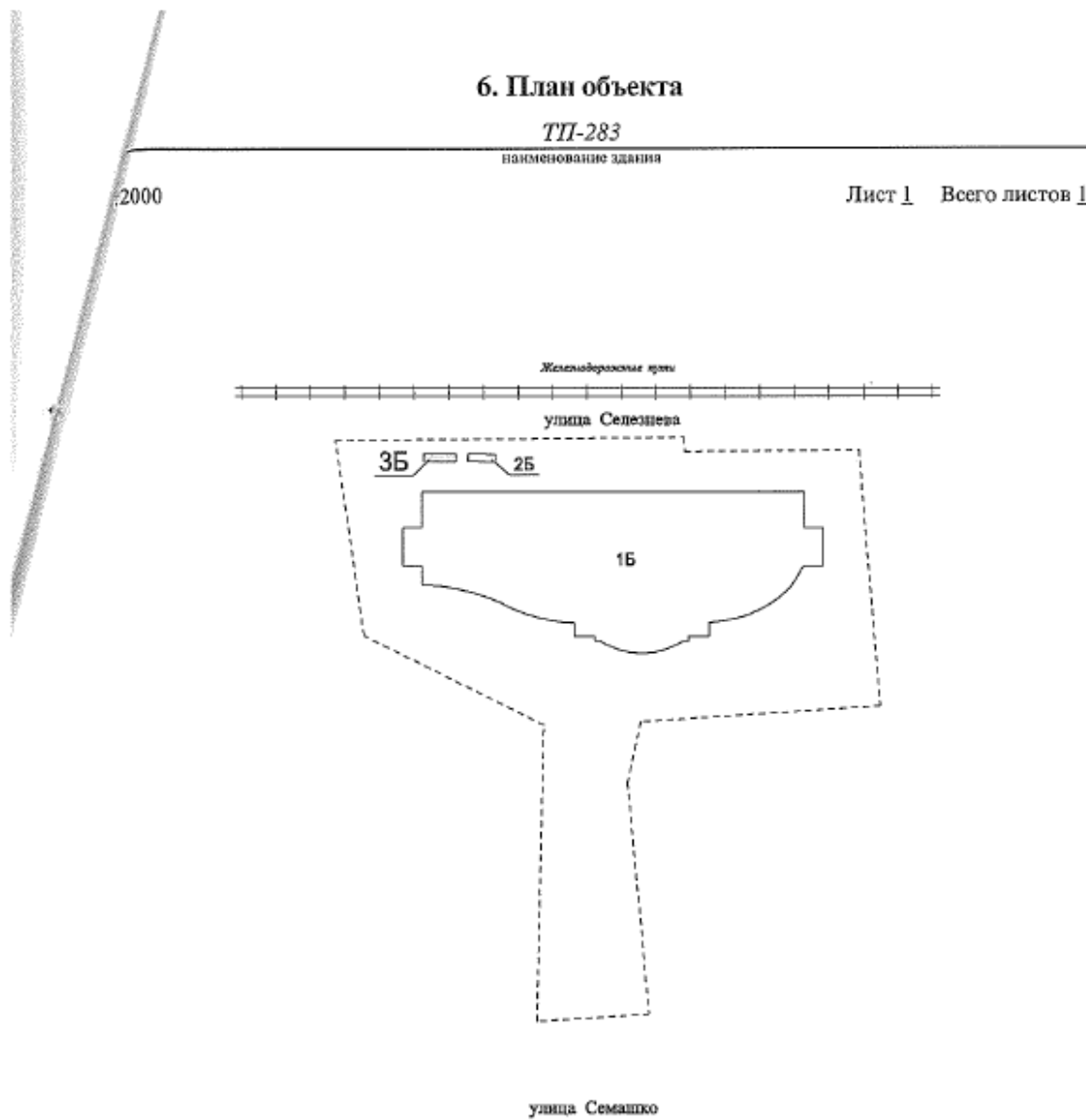
6. План объекта

ТП-283

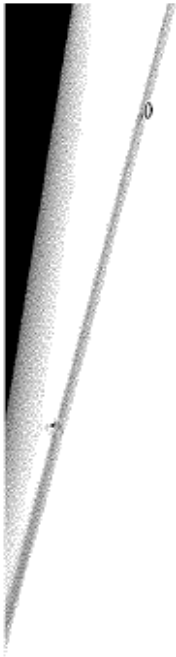
наименование здания

2000

Лист 1 Всего листов 1

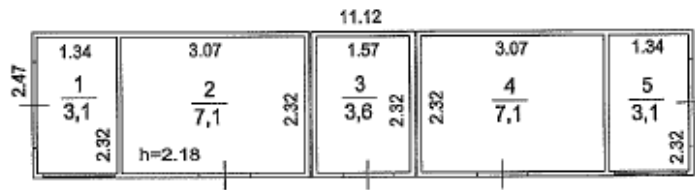


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.	<i>С.В. Михайлова</i>	Котловская Г.А.	<i>Г.А. Котловская</i>


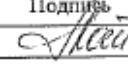


7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1



лит. 3Б

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		Котловская Г.А.	

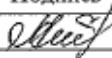
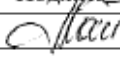
8. Эxpликaция к плану этажей здания

Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
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: амилия, 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.	



Всего пронито, пронумеровано и скреплено
печатью 9 (девять)
листов Руководитель комплексной
производственной группы №2
Мытищинского филиала ГУП МО "МОБИ"
Е.В. Мельникова



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 Московской области
Инженер 2-й категории
Рубин В.В.

Р. А. Лазько

(инициалы, фамилия)



Вх. № 77-12-1003153
05.10.03.2015
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.

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТНЫЙ ЦЕНТР РОСРЕЕСТРА по Московской области
Квартал 2-й, Каширский проезд, д.10

Р. А. Лязько

(инициалы, фамилия)



6х №П-11-1003458
от 10.03.2015г.

РАД 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»

Гзарев Виктор Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна



Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" по Московской области
 Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый центр" по Московской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 от декабря 2014 г. № 50:12:0100411:266

1 Кадастровый номер: 50:12:0100411:266

4 Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411

Общие сведения

5 Проложенные номера: 50:12:0100411:

6 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: 1278 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 6782997,78

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.


16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —

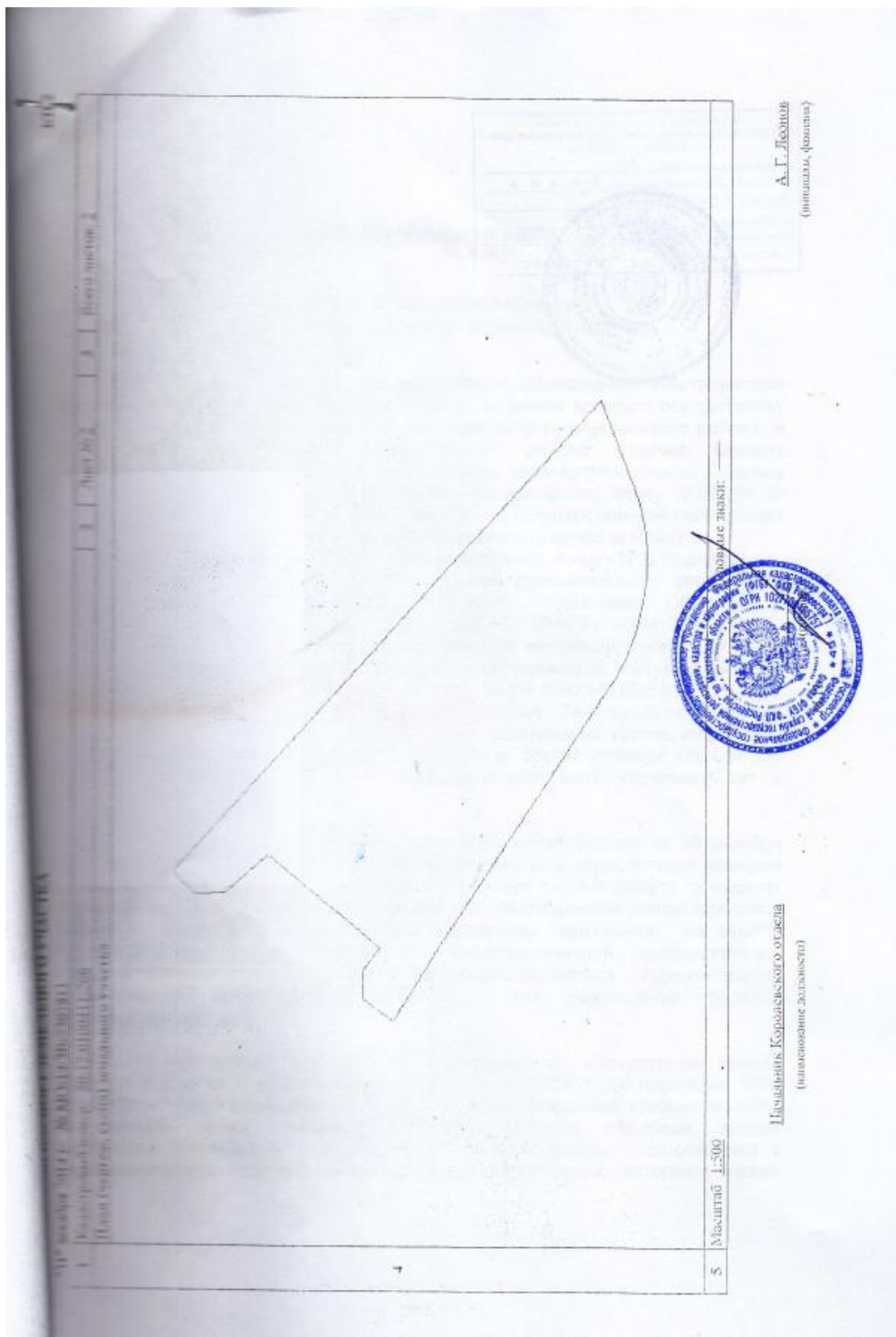
16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0100411:

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
 (подпись, должность)

А. Г. Лесовая
 (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 Генеральной 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 купли-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



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(далее поименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-228964/2

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:264	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411				
Общие сведения					
5	Предшествующий номер: 50:12:0100411:1				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2014				
7					
8	Местоположение: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, т. Мытищи, 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	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: запись о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.			



Начальник Королевского отдела
(наименование должности)

А. Г. Леонов
(инициалы, 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»

Азаров Виктор Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна



ДОГОВОР купли-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 Виктор Сергеевич



«Покупатель»

Черных Екатерина Викторовна



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 29/01/2014 г. № МО-14/3Б-22774/0

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:267	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:12:0100411:1				
6	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: 9398 +/- 34 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 49879978.98				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	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 Кадастрового отдела
(подпись и 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 50:12:0100411:267 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

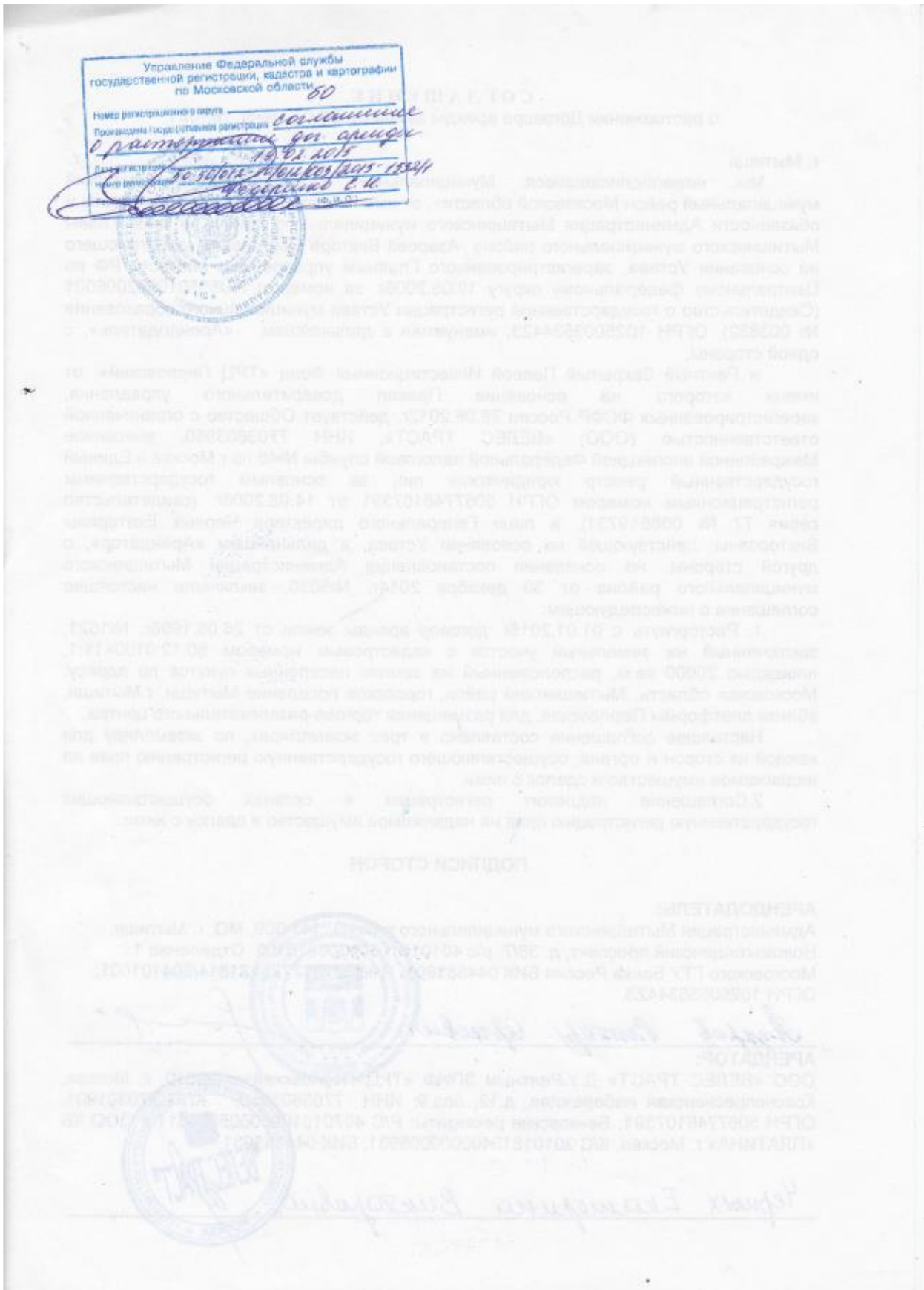


«Покупатель»

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» 123810, 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.

3

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)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "31" декабря 2014 г. № МО-14-38/2018/3

КП.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	Предыдущие номера: 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 торгового-рекламательного центра				
11	Площадь: 7931 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 42093861,81				
13	Сведения о правах:				
14	Особые отметки:				
15	Сведения о природных объектах:				
16	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: 50:12:0100411:270			
	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 имеют временный характер. Дата истечения срока действия: 31.12.2019.			



Инициалы: Королевского отдела
 (неполное наименование)

А. С. Левигов
 (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
 Инженер 2-й категории
 Р.А. Лазько

Р. А. Лазько

(инициалы, фамилия)



Вх. № 77-12-1003/58
 от 10.08.2015
 ЗРД от 03.2015. 11:27

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 ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области
 Кадастровый 2-й район
 125080, г. Москва, ул. ...
 Р. А. Лазыко
 (инициалы, фамилия)

бх №ТН-11-1003458
 от 10.03.2015г.
 ИД 11.03.2015 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 № 711-1-230317И 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. от ТП-3-020517И
от 02.05.2017*

Договор № ТП-1-230417 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-1-230417 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 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 паяв 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 пая 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

генеральный директор



Давтян Л.И.



Продавец:

[Handwritten signature]

Покупатель:

[Handwritten signature]

М.П.



7/2021) листа/ов

**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

Исх. № ТП-1-140421И
от «14» апреля 2021г.

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 01.04.2021г.
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	464 310 003,12
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	2 299 878,50

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	2 299 878,51
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.

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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
15.04.2021 № 99/2021/387701066	
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 +/- 13 кв. 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>(лицевой лист недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.04.2021 № 99/2021/387701066	
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.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(код, объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.04.2021 № 99/2021/387701066			
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 павильона для 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 «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 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

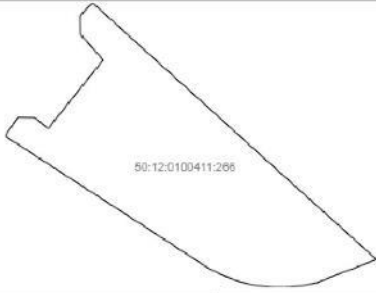
Земельный участок	
(инд. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.04.2021 № 99/2021/387701066	
Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд " ТРЦ Перловский ", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
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 " Велес Трост " Д.У. ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления №1 от 18.09.2012; Правила доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский от 28.08.2012
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель:	

сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(лицевой лист по недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
15.04.2021 № 99/2021/387701066		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>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:
15.04.2021 № 99/2021/387701066			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют			
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	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>(лиц, обладающих недвижимостью)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387701066		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	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>(лицевой лист недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
15.04.2021 № 99/2021/387701066			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
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	Закрепление отсутствует	0.1
2	484043.28	2202796.9	Закрепление отсутствует	0.1
3	484039.27	2202786.63	Закрепление отсутствует	0.1
4	484038.69	2202783.95	Закрепление отсутствует	0.1
5	484038.4	2202781.23	Закрепление отсутствует	0.1
6	484038.42	2202778.49	Закрепление отсутствует	0.1
7	484038.73	2202775.76	Закрепление отсутствует	0.1
8	484039.34	2202773.09	Закрепление отсутствует	0.1
9	484040.25	2202770.5	Закрепление отсутствует	0.1
10	484041.42	2202768.03	Закрепление отсутствует	0.1
11	484042.41	2202766.38	Закрепление отсутствует	0.1
12	484064.9	2202731.73	Закрепление отсутствует	0.1
13	484068.12	2202733.94	Закрепление отсутствует	0.1
14	484068.08	2202736.88	Закрепление отсутствует	0.1
15	484066.24	2202739.31	Закрепление отсутствует	0.1

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>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387701066			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:12:0100411:266	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
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	Закрепление отсутствует	0.1
17	484082.71	2202744.93	Закрепление отсутствует	0.1
18	484085.92	2202744.86	Закрепление отсутствует	0.1

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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.04.2021.№ 99/2021/387704627	
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>Един. объекта недвижимости</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
15.04.2021 № 99/2021/387704627		Всего разделов: _____
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, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС 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>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387704627		
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 незаисключенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 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	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
15.04.2021 № 99/2021/387704627	
Кадастровый номер: 50:12:0100411:267	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд " ТРЦ Перловский ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
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. 1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	20.02.2015
номер государственной регистрации:	50-50/012-50/012/008/2015-2812/2
3. 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; Правила доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский от 28.08.2012
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода,	

прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
---	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387704627		Всего листов выписки: _____	
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			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
15.04.2021 № 99/2021/387704627			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Описание местоположения границ земельного участка							
Помер п/п	Помер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	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>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего листов выписки:
15.04.2021 № 99/2021/387704627			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют			
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	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>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего листов выписки:
15.04.2021 № 99/2021/387704627			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	33	34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	34	35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	35	36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	36	37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	37	38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	38	39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	39	40	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	40	41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	41	42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	42	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	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				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3,2	Всего листов раздела 3,2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.04.2021 № 99/2021/387704627				
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
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	Закрепление отсутствует	0.1
2	484036.5	2202825.77	Закрепление отсутствует	0.1
3	484038.55	2202828.57	Закрепление отсутствует	0.1
4	484040.35	2202831.53	Закрепление отсутствует	0.1
5	484041.89	2202834.64	Закрепление отсутствует	0.1
6	484052.81	2202862.82	Закрепление отсутствует	0.1
7	484053.29	2202865.23	Закрепление отсутствует	0.1
8	484053.46	2202867.67	Закрепление отсутствует	0.1
9	484053.35	2202869.92	Закрепление отсутствует	0.1
10	484052.92	2202872.54	Закрепление отсутствует	0.1
11	484052.2	2202874.88	Закрепление отсутствует	0.1
12	484051.21	2202877.12	Закрепление отсутствует	0.1
13	484049.94	2202879.22	Закрепление отсутствует	0.1
14	484048.43	2202881.16	Закрепление отсутствует	0.1
15	484032.24	2202899.1	Закрепление отсутствует	0.1
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>(ЕДИН. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387704627		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
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	Долговременный межевой знак	0.1
17	484024.65	2202893.08	Долговременный межевой знак	0.1
18	484024.27	2202893.55	Долговременный межевой знак	0.1
19	484022.34	2202891.95	Закрепление отсутствует	0.1
20	484021.12	2202893.23	Закрепление отсутствует	0.1
21	484020.27	2202892.5	Закрепление отсутствует	0.1
22	484018.71	2202894.41	Закрепление отсутствует	0.1
23	484019.53	2202895.09	Долговременный межевой знак	0.1
24	484019.16	2202895.66	Закрепление отсутствует	0.1
25	483978.62	2202859.72	Закрепление отсутствует	0.1
26	483941.19	2202826.56	Закрепление отсутствует	0.1
27	483904.92	2202794.41	Закрепление отсутствует	0.1
28	483921.76	2202775.65	Закрепление отсутствует	0.1
29	483922.34	2202775.01	Закрепление отсутствует	0.1
30	483924.15	2202773.35	Закрепление отсутствует	0.1

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>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
15.04.2021	№ 99/2021/387704627		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
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	Закрепление отсутствует	0.1
32	483928.31	2202770.75	Закрепление отсутствует	0.1
33	483930.6	2202769.85	Закрепление отсутствует	0.1
34	483933.13	2202769.2	Закрепление отсутствует	0.1
35	483935.41	2202768.92	Закрепление отсутствует	0.1
36	483937.87	2202768.91	Закрепление отсутствует	0.1
37	483973.27	2202774.94	Закрепление отсутствует	0.1
38	483975.04	2202775.3	Закрепление отсутствует	0.1
39	483977.94	2202776.14	Закрепление отсутствует	0.1
40	483980.73	2202777.27	Закрепление отсутствует	0.1
41	483983.4	2202778.67	Закрепление отсутствует	0.1
42	483985.62	2202779.91	Закрепление отсутствует	0.1

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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387694066		Всего листов выписки: _____	
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, Селазнева ул, Дом 33		
Площадь, м ² :	21029.7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, а также 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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела: ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
15.04.2021 № 99/2021/387694066	
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.
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	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387694066		Всего листов выписки: _____	
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:			
3.1.1.	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	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	"Договор долгосрочной аренды нежилого помещения" №МТРЦ-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	
3.1.2.	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 29.02.2020	
	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 ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
15.04.2021 № 99/2021/387694066			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	
3.1.3	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	24.09.2012	
	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		
3.1.4	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	08.04.2014	
	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		
3.1.5	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		
основание государственной регистрации:	'Договор аренды' №ТП-1-190313 от 19.03.2013		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387694066		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	
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:			
3.1.7.	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	
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		
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 ЕИРН	
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 _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.04.2021 № 99/2021/387694066				
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	0.1	данные отсутствуют
2	483998.77	2202805.31	0.1	данные отсутствуют
3	483988.23	2202817.24	0.1	данные отсутствуют
4	483986.35	2202815.58	0.1	данные отсутствуют
5	483986.77	2202815.11	0.1	данные отсутствуют
6	483986.23	2202814.63	0.1	данные отсутствуют
7	483985.81	2202815.11	0.1	данные отсутствуют
8	483981.42	2202811.22	0.1	данные отсутствуют
9	483981.84	2202810.75	0.1	данные отсутствуют
10	483981.3	2202810.28	0.1	данные отсутствуют
11	483980.88	2202810.75	0.1	данные отсутствуют
12	483976.34	2202806.73	0.1	данные отсутствуют
13	483976.38	2202806.69	0.1	данные отсутствуют
14	483976.09	2202806.42	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
_____			_____	
полное наименование должности			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела	Всего листов раздела : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
15.04.2021 № 99/2021/387694066			
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96	

Помер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	483975.95	2202806.57	0.1	данные отсутствуют
16	483971.31	2202802.47	0.1	данные отсутствуют
17	483971.44	2202802.32	0.1	данные отсутствуют
18	483971.29	2202802.18	0.1	данные отсутствуют
19	483975.47	2202797.46	0.1	данные отсутствуют
20	483975.62	2202797.59	0.1	данные отсутствуют
21	483975.88	2202797.29	0.1	данные отсутствуют
22	483975.73	2202797.16	0.1	данные отсутствуют
23	483978.46	2202794.08	0.1	данные отсутствуют
24	483978.61	2202794.21	0.1	данные отсутствуют
25	483978.87	2202793.91	0.1	данные отсутствуют
26	483978.72	2202793.78	0.1	данные отсутствуют
27	483981.44	2202790.7	0.1	данные отсутствуют
28	483981.59	2202790.83	0.1	данные отсутствуют
29	483981.99	2202790.38	0.1	данные отсутствуют
30	483981.3	2202789.77	0.1	данные отсутствуют
31	483984.34	2202790.01	0.1	данные отсутствуют
32	483987.23	2202790.56	0.1	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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387694066			
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
33	483989.87	2202791.32	0.1	данные отсутствуют
34	483991.96	2202792.25	0.1	данные отсутствуют
35	483994.66	2202793.62	0.1	данные отсутствуют
36	483996.56	2202794.98	0.1	данные отсутствуют
37	483998.36	2202796.44	0.1	данные отсутствуют
38	483999.33	2202797.38	0.1	данные отсутствуют
39	484000.33	2202798.41	0.1	данные отсутствуют
40	484002.16	2202800.65	0.1	данные отсутствуют
41	484003.07	2202801.97	0.1	данные отсутствуют
42	484003.97	2202803.56	0.1	данные отсутствуют
1	484006.92	2202812.55	0.1	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

Звание					
вид объекта недвижимости					
Лист № ____ Раздела		Всего листов раздела : ____		Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____					
15.04.2021 № 99/2021/387694066					
Кадастровый номер:			50:12:0100411:96		
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный помер 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	400	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	Всего листов раздела :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
15.04.2021 № 99/2021/387694066						
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, м
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.

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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
15.04.2021 № 99/2021/387695469		Всего листов выписки: ____	
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, Городецкий округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33		
Площадь, м ² :	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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
15.04.2021 № 99/2021/387695469	
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 незаемельствованные». 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.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН



Отчет об оценке №ТП-3-260712/17 от 21.05.2021 г.

для ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"

Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

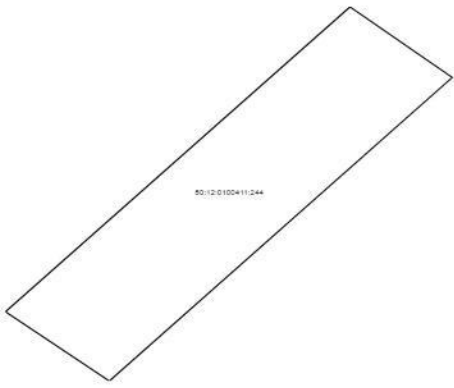
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387695469			
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:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		23.06.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-12/053/2014-040	
3.1.1. 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/л 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

Этапе		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.04.2021 № 99/2021/387695469				
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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
15.04.2021	№ 99/2021/387695469					
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			N1	N2
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

Звание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____	Раздела	Всего листов раздела : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387695469						
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						
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		H1	H2	
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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387698683		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый 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, Селазнева ул, Дом 33		
Площадь, м ² :	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 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела: ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
15.04.2021 № 99/2021/387698683	
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 незаинтересованные». 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.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

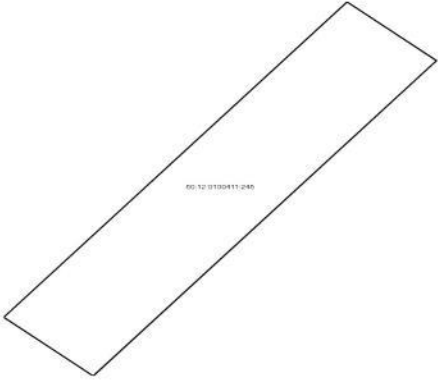
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Задание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
15.04.2021 № 99/2021/387698683		
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" №6/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 _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
15.04.2021 № 99/2021/387698683			
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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
15.04.2021	№ 99/2021/387698683					
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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заявитель						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
15.04.2021 № 99/2021/387698683						
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						
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		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
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

Для АО «НЭО Центр»

Исх. № ТП-1-20052111
от « 20 » мая 2021 г.

Настоящим письмом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский» направляет информацию о величине доходов и расходов от эксплуатации помещений недвижимого имущества, расположенного по адресам: Московская обл., г. Мытищи, ул. Селезнева д.33.

Таблица 1. Средние ставки аренды ТРЦ Перловский по состоянию на апрель 2021 г.

Этаж расположения	Средняя ставка аренды по этажу на апрель 2021 г., руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Средняя прогнозируемая ставка аренды по этажу на июль 2021 г., руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Действительный валовый доход от аренды помещений с учетом ставки по состоянию на апрель 2021, руб./год (с учетом НДС)	Прогнозируемый валовый доход от аренды помещений с учетом ставки по состоянию на июль 2021, руб./год (с учетом НДС)
0-цоколь	12 082	14 637	2 638,16	31 874 831	39 638 178
1 этаж	34 329	38 553	4 935,76	169 441 242	190 287 897
2 этаж	19 795	20 950	2 881,85	57 046 513	58 908 531
3 этаж	3 648	7 409	2 667,50	9 732 344	19 764 267
4 этаж	6 237	6 567	507,20	3 163 389	3 330 646
Крыша	49 735	49 735	24,00	1 193 650	1 193 650
Итого:	19 953	22 932	13 654,47	272 451 969	313 123 167

Таблица 2. Средние ставки дохода от рекламы ТРЦ «Перловский» по состоянию на апрель 2021 г.

Средние ставки	количество договоров	Доход руб./мес. с НДС
Реклама на фасаде и внутренняя реклама	25	422 018,7
Итого	25	422 018,7

Таблица 3. Перечень вакантных площадей ТРЦ «Перловский» по состоянию на апрель 2021 г.

помещения	Этаж	Площадь, кв.м
E030b	Цокольный этаж	105,00
E034B	Цокольный этаж	31,40
остров	первый этаж	3,00
B27	второй этаж	8,20
B31	второй этаж	41,40
BK2	второй этаж	5,00
B21A	второй этаж	27,00
B11	второй этаж	73,70
C-3	третий этаж	390,00
D22	четвертый этаж	18,00
D28	четвертый этаж	22,00
D29	четвертый этаж	69,30
D30	четвертый этаж	31,60
D26	четвертый этаж	26,00
D03	четвертый этаж	15,00
D31	четвертый этаж	31,70
D32	четвертый этаж	19,00
D25	четвертый этаж	25,00
D24	четвертый этаж	17,40
D23	четвертый этаж	11,00
D19	четвертый этаж	31,10
D09	четвертый этаж	24,00
D12	четвертый этаж	20,00
D13	четвертый этаж	43,00
Итого		1 088,8

Таблица 4. Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб/год, (2021 г.)

категория земельный номер объекта недвижимости	Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год
50:12:0100411:266	167 738,34
50:12:0100411:267	1 233 493,66
50:12:0100411:265	5 818 459,19

Таблица 5. Планируемые затраты на перепланировку и модернизацию ТРЦ «Перловский»

наименование	Величина, руб. в т.ч. НДС 20%
Проведение работ по ремонту брусчатки (крылья с передней и задней стороны ТРЦ)	1 500 000,00
Ремонт датчиков пожарной сигнализации	2 000 000,00
Ремонт чиллеров	2 000 000,00
Итого:	5 500 000,00

Таблица 6. Отчёт о доходах и расходах ТРЦ «Перловский», факт по итогу 2020 г. и 3 мес. 2021 г.

	31.12.2020	31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020
Остаток денежных средств на начало периода	26 025 777	40 837 266	39 707 199	35 637 659
На расчетном счете на начало	26 025 777	40 837 266	39 707 199	35 637 659
Депозит				
ДОХОДЫ				
Аренда	263 735 406	23 031 966	23 252 671	25 771 638
Бюловая аренда	262 049 542	22 912 050	23 161 652	25 709 313
Переменная аренда	237 815 873	20 575 082	20 653 707	23 185 209
Штрафы	9 000	3 114	2 507 945	2 524 103
Проценты от размещения депозита	1 656 895	116 803	90 069	62 325
Срочное возмещение	19 969			
РАСХОДЫ	166 872 748	12 220 588	14 347 698	17 205 549
Инфраструктура Фонда	20 768 380	1 656 000	1 656 000	1 722 000
Прочие расходы	12 380			
Вознаграждение Спецдеп	1 800 000	150 000	150 000	150 000
Вознаграждение Спецрег	72 000	6 000	6 000	6 000
Вознаграждение УК	18 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Аудит	264 000			66 000
Оценка	620 000			
Страховая премия	1 483 340	371 507		
Брокерские	1 112 751	0	117 353	
НДС	30 738 104	3 313 228	3 313 228	3 313 227
Налог на имущество	5 818 459			
Земельный налог	19 039 696			4 901 801
Аренда земли	1 401 237	350 308		
Коммунальные и эксплуатационные расходы	84 801 597	6 467 435	9 198 813	7 261 233
Эксплуатационные расходы	49 998 641	4 572 540	4 770 523	4 970 123
Коммунальные расходы	34 802 956	1 894 895	4 428 290	2 291 110
Капитальные расходы	1 609 260	55 046	55 048	
Прочие расходы	79 924	7 064	7 256	7 288

Богинский П.Р.

И.О. Генерального директора



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

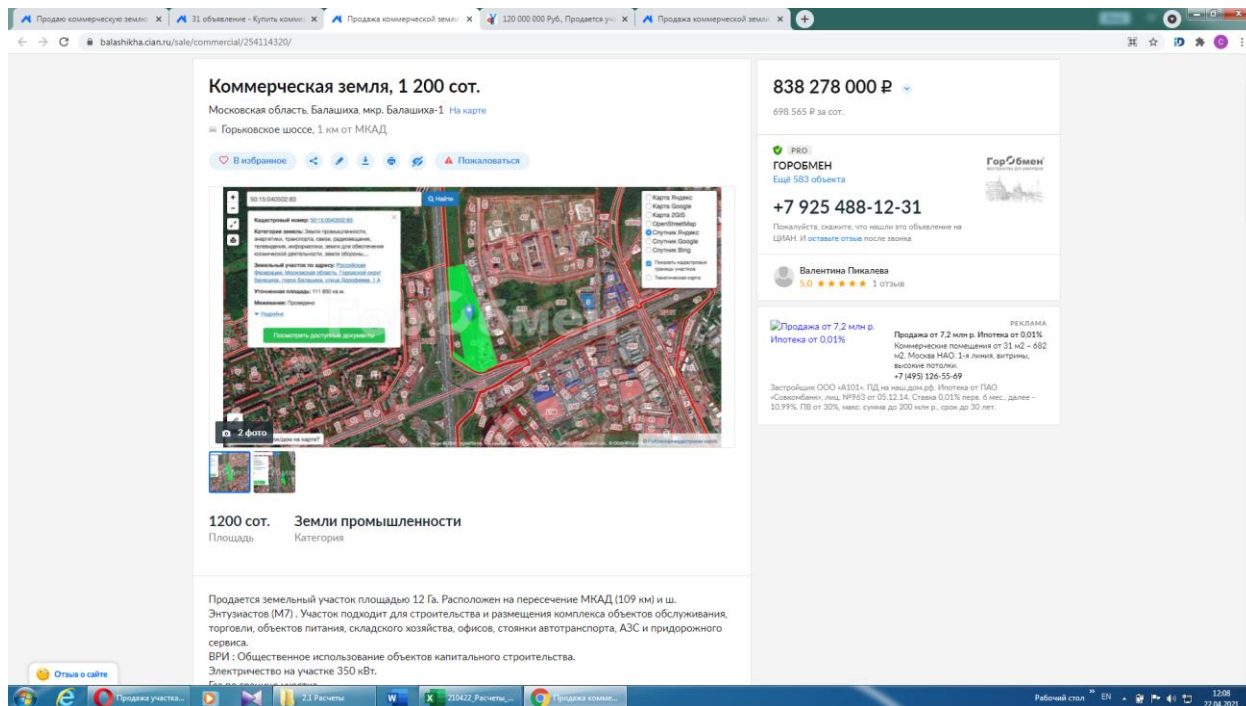
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/254114320/>



Коммерческая земля, 1 200 сот.
 Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1 На карте
 Горьковское шоссе, 1 км от МКАД

838 278 000 Р
 698 565 Р за сот.

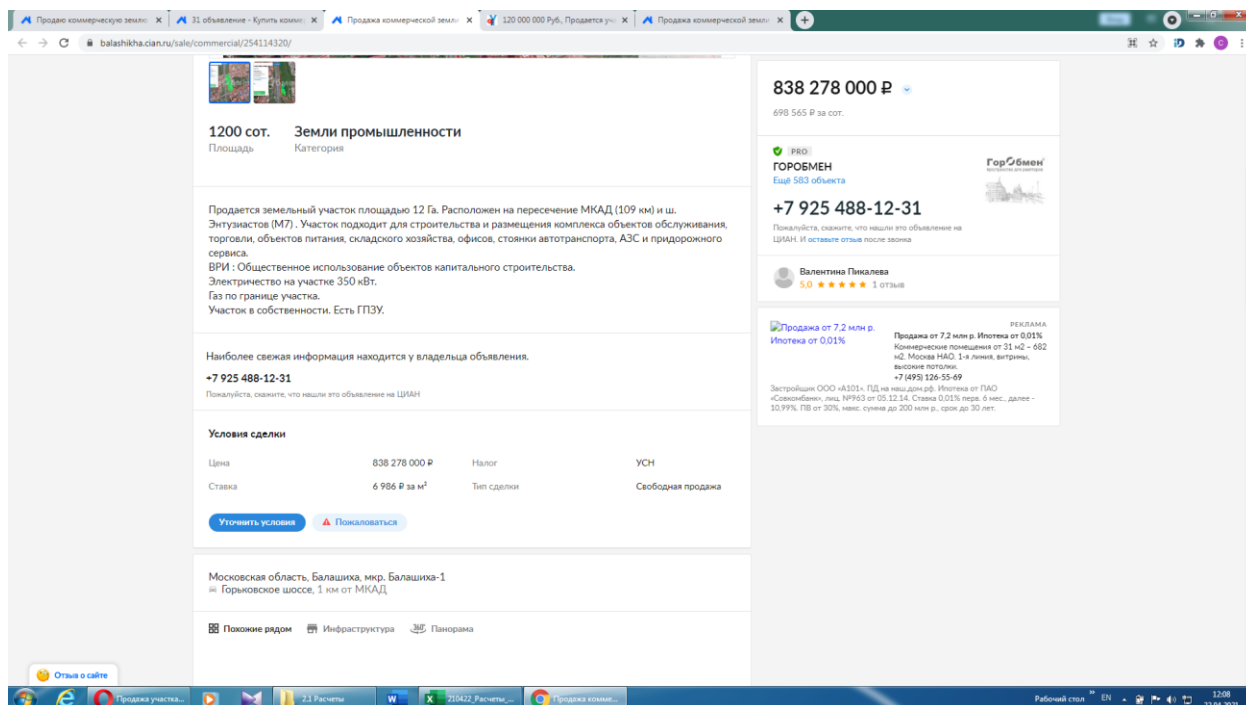
ГОРОБМЕН
 Еще 583 объекта

+7 925 488-12-31
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после закона

Валентина Пискалова
 5,0 ★★★★★ 1 отзыв

1200 сот. Земли промышленности
 Площадь Категория

Продается земельный участок площадью 12 Га. Расположен на пересечение МКАД (109 км) и ш. Энтузиастов (М7). Участок подходит для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, офисов, стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса.
 ВРИ: Общественное использование объектов капитального строительства.
 Электричество на участке 350 кВт.



1200 сот. Земли промышленности
 Площадь Категория

Продается земельный участок площадью 12 Га. Расположен на пересечение МКАД (109 км) и ш. Энтузиастов (М7). Участок подходит для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, объектов питания, складского хозяйства, офисов, стоянки автотранспорта, АЗС и придорожного сервиса.
 ВРИ: Общественное использование объектов капитального строительства.
 Электричество на участке 350 кВт.
 Газ по границе участка.
 Участок в собственности. Есть ГПЗУ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 925 488-12-31
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	838 278 000 Р	Налог	УСН
Ставка	6 986 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожалуйста

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1
 Горьковское шоссе, 1 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

Аналог №2

https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593

Продается участок в Мытищах

Земельный участок | площадь участка 130 соток | энт | газоснабжение | водоснабжение

24 марта 2021 | ID: 202884593

120 000 000 Р | Рассчитать ипотеку
1 562 100 \$ или 1 300 200 €

Оценка стоимости

Агент: **Новикова Наталья Николаевна**
+7 (968) 500-04-98
Профессионал AFY.ru с 2011 г. 0 отзывов

Начать чат с агентом

Агентство: **Центр Недвижимости PROGRESS**
http://cn-progress.ru | +7 Показать номер

Поделиться объявлением

Расположение
Местоположение: **Россия, Полесьевское, Мытищинский район, Мытищи, ул. Колосцова 33**
Ближайшее шоссе: **Ярославское ш.**, 13 км. от МКАД

Информация об участке
130 СОТОК
Площадь участка

Дополнительная информация

Категория назначения земельного использования	зпн-земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования для участка	одигс (общественно-деловое и гражданское строительство)
Наличие кадастрового паспорта	да
Наличие готовых документов на участок	да
Право собственности	да
Собственник	юридическое лицо
Участок принадлежит собственнику	на правах собственности
Количество собственников	1
Способ продажи	купля-продажа прямой договор
Участок является частью	собственной территории
Постройки с правом собственности	нет
Ближайший населенный пункт	москва
Расстояние до ближайшего населенного пункта	13 км.
Ближайшая железнодорожная станция	мытищи

Описание объекта
Продается земельный участок по Ярославскому шоссе, г. Мытищи, 13 км от Москвы. Участок 130 соток под Многофункциональный общественно-деловой центр с возможным расширением земли, находится участок в микрорайоне ил. Б.М. Колосцова, в границах улиц Бутовского и Колосцова. Участок очищен от завалов, бытового мусора и кустарников. Снесены и вывезены аварийные строения; огорожен; выполнена планировка, возведен штаб строительства, переложены новые инженерные сети, проходящие в границах смежных с участком застройки.

Описание объекта

Продается земельный участок по Ярославскому шоссе, г. Мытищи, 13 км от Москвы. Участок 130 соток под Многофункциональный общественно-деловой центр с возможным расширением земли, находится участок в микрорайоне им. В.М. Колонцова, в границах улиц Бутовского и Колонцова. Участок очищен от завалов, бытового мусора и кустарников Снесены и вывезены аварийные строения; огорожен; выполнена планировка, возведен штаб строительства, переключены новые инженерные сети, проходящие в границах смежных с участком застройки.

Микрорайон является историческим центром города Мытищи, где сохранилось не мало дореволюционных зданий. Рядом расположен бассейн «Жемчужина». Хорошая транспортная доступность. По улице Колонцова возле ресторана «Вагон Метро» планируется обустроить автобусную остановку. В пешей доступности, в 600м расположена железнодорожная станция Мытищи

Коммуникации: Электроснабжение Присоединение к сетям оао «МОЭК», ту №17/06 от 17.06.2014 года, выданные оао «Мытищинская электросетевая компания»; Водоснабжение и водоотведение - Письмо исх. №553 от 19.06.2014г; выданное оао «Водоканал-Мытищи» Теплоснабжение ту №753-14 от 05.03.2014 года, выданные оао «Мытищинская теплосеть»; канализация линейная ту №116 от 23.09.2013 года, выданные мул «водосток», Связь ту №138/09 от 20.09.2013 года, выданные ооо «Принт-М

Описание проекта: Многофункциональный общественно-деловой центр представляет собой комплекс многоэтажных зданий, включающий в себя основное здание, здание паркинга с залом для проведения общественных мероприятий и здание ресторана «Вагон Метро». Основные объемы центра представляют собой два крыла южный и северный с переменной этажностью (13-17 этажи) со стеклянными фасадами. Подробности проекта при встрече.

Скрыть

Коммуникации

Газоснабжение	имеется
Газификация ближайшего населенного пункта	газифицирована
Водоснабжение	центральное
Канализация	центральная канализация
Электроснабжение	обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией

Территория

форма участка	правильная
---------------	------------

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

120 000 000 ₪ [Расчитать ипотеку](#)

1 562 100 ₪ или 1 300 200 €

[Оценка стоимости](#)

Агент:

Новикова Наталья Николаевна

[+7 \(968\) 500-04-98](#)

Профессионал АФУ.ру с 2011 г. [О отзыве](#)

[Начать чат с агентом](#)

Агентство

[Центр Недвижимости ПрогрессС](#)
<http://cn-progress.ru>

[+7 \(917\) Показать номер](#)

Поделитесь объявлением

Аналог №3

https://dom.mirkvartir.ru/253018865/?__cf_chl_jschl_tk__=795d82bbe16e89f57bf2730784d2f35741f7fe2a-1605257987-0-ASDxL6nwsVu6uDbkDCkxj4jI3fDLBOwsAtDONMgEgXj6Mk4b70sCI5nMVA9OWxycyu5ULFbNXVvqRU4K5qnERIoCweJPDx4nmU6GBEE5fpMfhz-i1lYVu8JfoUoGVKc6hiHQhOafGzDKfws4gnMyNg2oHfAlixZecGD9VgSIGOVITUs77V_1_BfL836IDEojTfZVirw1ZJRgzMWwT3kUi8IAoUBT2igDBhROSf39Xuq62RONig6B7NXuksai6ulOjyzhNmVz6GJCmyMWexbYrd6B5QTQExGhcm2gsqiIrDD3cPJhmTcgXXLvZ2NhvWXoyGn2HBvaRjk2yXzmaTlvGqdfu2ygZSsEOTww9gOeViaO

Купить земельный участок, 298 соток

размещено 28.04.20 в 14:05, снято 15.11.20 в 23:41

Отопительная техника

298 соток
площадь участка

200 000 000 ₪
стоимость

Московская область, Мытищинский р-н, Мытищи

Переуступаю права аренды на земельный участок примыкающий к МКАД, 87-й км МКАД, участок правильной формы 2,9809 кв.м 2,98 Га, под торгово- производственное назначение. Договор аренды на 49 лет с даты ППА. Идеально подходит под строительство рынка или ТРЦ. Более подробно расскажу по телефону или при встрече. Возможен разумный торг.

Связаться с продавцом:

Игорь
Частное лицо
9308 объявлений

[+7 495 106-63-88](#)

Информация о участке земли

душ

Площадь: 298 соток

Тип участка: индивидуальное жилищное строительство

200 000 000 ₪ [67%+144 ₪/сот.](#)

[РАССЧИТАТЬ ИПОТЕКУ](#) [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

Отопительная техника

Аналог №4

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/

Коммерческая земля, 517 сот.
 Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш. На карте
 Щелковское шоссе, 6 км от МКАД

414 400 000 Р

801 548 Р за сот.
 Следить за изменением цены
 УСН

Светлана Заремба
 Сидоров и Партнеры
 3.0 ★★★★★ 2 отзыва
 Опыт работы с 2006 года
 Еще 32 объекта

+7 926 590-27-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Бизнес-центр DM Tower
 Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Площади от 19 м². 15 минут пешком от метро. Сдана в 2021 г. Офисы от 195 000 м²/м² +7 (499) 125-02-91

517 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

Продается переулук прав аренды, М.О., г.Балашиха, 25-й км Щелковское шоссе, земельный участок, правильной формы, категория - земли промышленности, РВИ - для размещения многофункционального центра (торгово-делового, производственно-складского), кадастровый номер 50:15:0040406:14

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 517 сот.

414 400 000 Р

801 548 Р за сот.
 Следить за изменением цены
 УСН

Светлана Заремба
 Сидоров и Партнеры
 3.0 ★★★★★ 2 отзыва
 Опыт работы с 2006 года
 Еще 32 объекта

+7 926 590-27-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Бизнес-центр DM Tower
 Продажа офисов класса А с панорамными видами на Москву-реку. Площади от 19 м². 15 минут пешком от метро. Сдана в 2021 г. Офисы от 195 000 м²/м² +7 (499) 125-02-91

Продается переулук прав аренды, М.О., г.Балашиха, 25-й км Щелковское шоссе, земельный участок, правильной формы, категория - земли промышленности, РВИ - для размещения многофункционального центра (торгово-делового, производственно-складского), кадастровый номер 50:15:0040406:14

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 926 590-27-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	414 400 000 Р	Налог	УСН
Ставка	8 016 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

+7 926 590-27-53
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

ВРИ Торговые центры

Можно изменить Нет

Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
 Щелковское шоссе, 6 км от МКАД

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://oxecapital.ru/business/property/k13194>

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ID: K13194)

1 350 000 000 Р
17 573 594 \$ 14 627 598 €

Адрес: Красногорск, Б. Воскресенская ул., д. 1
Район: СЗАО
Метро:
Площадь: 13838 кв.м
Этаж: 1 этаж
Этажность здания: 2 этажей
Окупаемость: 9 лет

ЗАКАЖИТЕ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК ИЛИ ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ

Имя*
Телефон*

МО г. Красногорск ул. Большая Воскресенская, д. 1 - 13838 кв.м. / Продажа ТЦ

Описание объекта

Продажа ТЦ "Тетрис" расположенного на первой линии в пятидесяти метрах от ж/д станции "Павшино". Общая площадь - 13838 кв.м. Заполнен на 85%. Якорные арендаторы: Эльдордо, Villa, магазин одежды «Дисконт-центр». Подземный паркинг на 84 м/мест. Магазины: Связной, МТС, Tele2, Россия, Kari, аптека, ювелирные магазины, Фуд-корт: McDonalds, Изипаб. Посещаемость 5000 чел./день. Сдаваемая в аренду площадь здания 10650 кв.м. Эксплуатационные расходы 3000 руб. за 1 кв.м. в год. ГАП за 2020 год ожидается - 150 000 000руб. ГАП за 2019 год - 200 000 000 руб. Стоимость продажи - 1 350 000 000 руб. Окупаемость - 9 лет из МАР. Эксплуатационные расходы 3000 руб / кв.м / год. Указанные условия могут меняться без предварительного уведомления.

ТЕЛЕФОН*
EMAIL
Сообщение (если хотите)

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Настоящим на основании «Обработки заявки» я даю согласие на обработку своих персональных данных.

КОНТАКТЫ
+ 7 (495) 215-08-26

ПОДЕЛИТЬСЯ

В ЭТОМ БЮДЖЕТЕ В ЭТОМ РАЙОНЕ ОКОЛО МЕТРО

1 250 000 000 Р
1 300 000 000 Р
1 260 000 000 Р

Аналог №2

https://oxecapital.ru/trade/property/k12938

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ID: K12938)

2 500 000 000 ₪
 32 543 693 \$ 27 088 144 €

Адрес: Реутов, Октября ул., вл. 10
Район: ВАО
Метро: Новокосино
Площадь: 22291 кв.м
Этаж: 1 этаж
Этажность здания: 4 этаж
Тип отделки: без отделки

ЗАКАЖИТЕ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК ИЛИ ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ

Имя*
 Телефон*

Расположение

г. Реутов, ул. Октября, вл.10 22 291 кв. м. / Торговый Центр "Экватор" в 10 минутах от м. Новокосино

Описание объекта

Продажа Торгового Развлекательного Центра в г. Реутов, расположенном в 10-и минутах пешком от станции метро "Новокосино". Общая площадь - 22 291 кв.м. В ТЦ находятся кафе, ресторан, салон красоты, банкомат, супермаркет, отделение банка. Заполняемость - 99%. Хорошая транспортная доступность обеспечивается близостью МКАД, Носовинского шоссе и Салтыковской улицы. Земельный участок под зданием 6 000 кв.м в собственности. Земельный участок 5 000 кв.м, на котором расположена парковка на стадии оформления в собственность - 2 500 000 000 руб. ЧОД в год - 250 000 000 руб. Окупаемость - 10 лет. Указанные условия могут меняться без предварительного уведомления.

ЗАКАЖИТЕ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК ИЛИ ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ

Имя*
 Телефон*
 Email
 Сообщение (если хотите)

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Нажимая на кнопку «Оставить заявку» вы даете согласие на обработку своих персональных данных.

КОНТАКТЫ

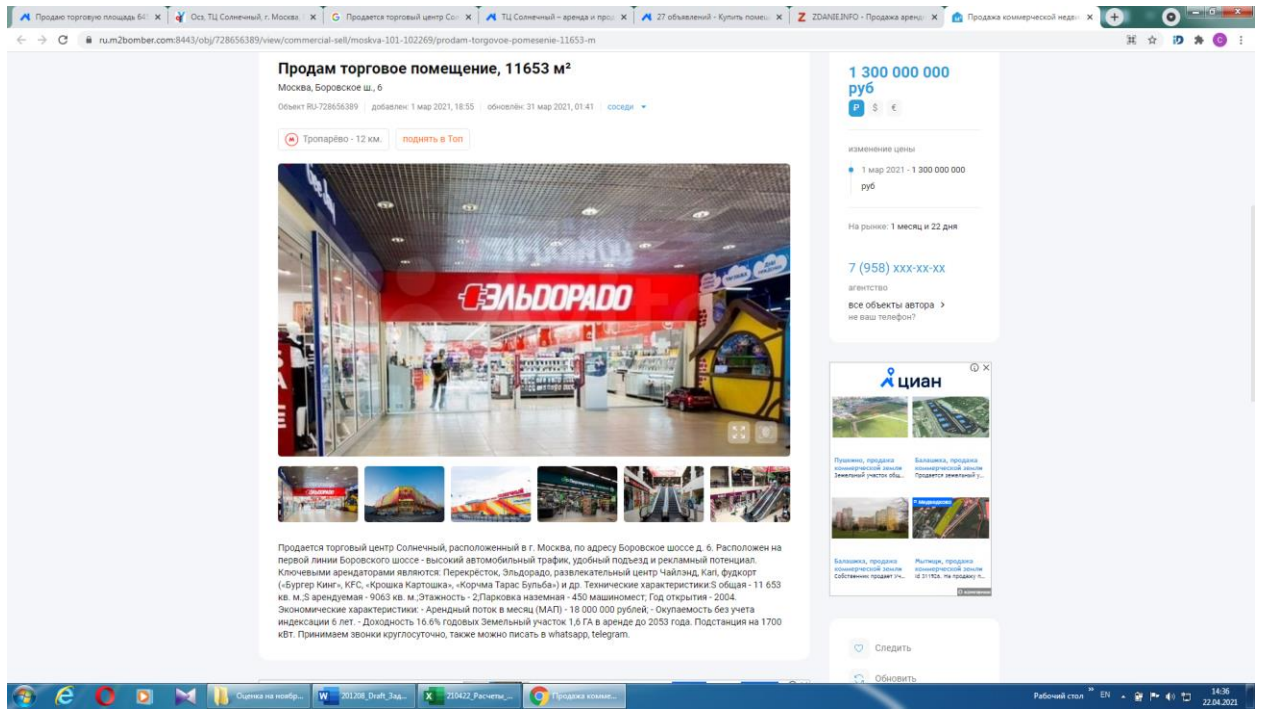
+ 7 (495) 215-08-26

ПОДЕЛИТЬСЯ

Twitter, Facebook, Google+, Pinterest

Аналог №3

https://ru.m2bomber.com:8443/obj/728656389/view/commercial-sell/moskva-101-102269/prodam-torgovoe-pomesenie-11653-m



Продам торговое помещение, 11653 м²
 Москва, Боровское ш., 6
 Объект RU-728656389 · добавлен 1 мар 2021, 18:55 · обновлен 31 мар 2021, 01:41 · соседи

Тропарёво - 12 км. [поднять в Топ](#)

1 300 000 000 руб
 1 мар 2021 - 1 300 000 000 руб
 На рынке: 1 месяц и 22 дня

7 (958) xxxx-xx-xx
 агентство
 все объекты автора →
 не ваш телефон?

ЦИАН

Продажи, аренда, коммерческой недвижимости
 Земельный участок, объекты недвижимости

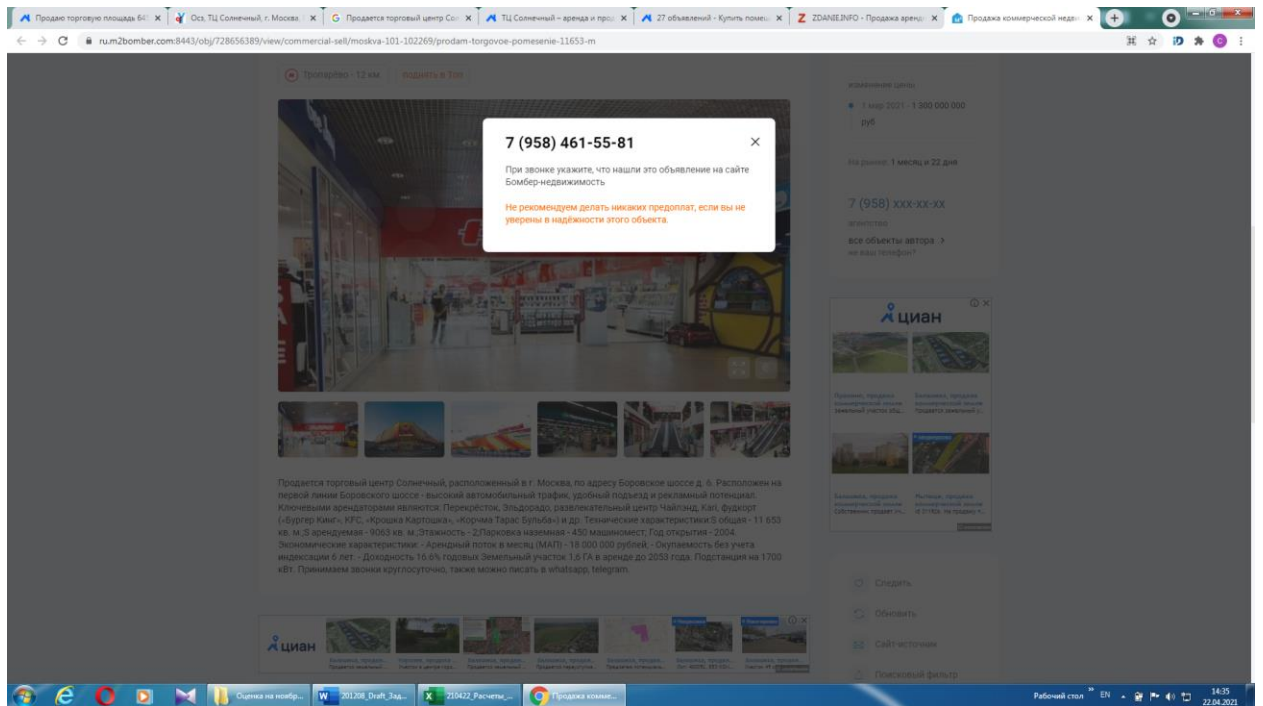
Балканск, продажа коммерческой недвижимости
 Продажа земельных участков

Балканск, продажа коммерческой недвижимости
 Продажа земельных участков

Рытцы, продажа коммерческой недвижимости
 Продажа земельных участков

Следить
 Обновить

Продается торговый центр Солнечный, расположенный в г. Москва, по адресу Боровское шоссе д. 6. Расположен на первой линии Боровского шоссе - высокий автомобильный трафик, удобный подъезд и рекламный потенциал. Ключевыми арендаторами являются: Перекресток, Эльдроро, развлекательный центр Чайланд, Кап, Фудкорт («Бургер Кинг», ИФС, «Крошка Картошка», «Кормя Тарак Бульбя») и др. Технические характеристики: Общая - 11 653 кв. м.З арендуемая - 9063 кв. м.Этажность - 2Парковка наземная - 450 машиномест. Год открытия - 2004. Экономические характеристики - Арендный поток в месяц (МАП) - 18 000 000 рублей - Окупаемость без учета индексации 6 лет - Доходность 16.6% годовых Земельный участок 1,6 Га в аренде до 2053 года. Подстанция на 1700 кВт. Принимаем звонки круглосуточно, также можно писать в whatsapp, telegram.



7 (958) 461-55-81

При звонке укажите, что нашли это объявление на сайте Бомбер-недвижимость

Не рекомендуем делать никаких предоплат, если вы не уверены в надежности этого объекта.

Продается торговый центр Солнечный, расположенный в г. Москва, по адресу Боровское шоссе д. 6. Расположен на первой линии Боровского шоссе - высокий автомобильный трафик, удобный подъезд и рекламный потенциал. Ключевыми арендаторами являются: Перекресток, Эльдроро, развлекательный центр Чайланд, Кап, Фудкорт («Бургер Кинг», ИФС, «Крошка Картошка», «Кормя Тарак Бульбя») и др. Технические характеристики: Общая - 11 653 кв. м.З арендуемая - 9063 кв. м.Этажность - 2Парковка наземная - 450 машиномест. Год открытия - 2004. Экономические характеристики - Арендный поток в месяц (МАП) - 18 000 000 рублей - Окупаемость без учета индексации 6 лет - Доходность 16.6% годовых Земельный участок 1,6 Га в аренде до 2053 года. Подстанция на 1700 кВт. Принимаем звонки круглосуточно, также можно писать в whatsapp, telegram.

Следить
 Обновить
 Сайт-источник
 Показать файлы

Аналог №4

https://retail.realtor.ru/moscow/14413/

Пенни Лейн Реалти ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва Другая недвижимость Компания

Избранное: 0 Войти +7 (495) 150-12-22 график работы переводчик

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Главная > Москва > Продажа > ЮЗАО > Куликовская > Лот 14413

Продажа здания 14398.20 кв.м. ЮЗАО ул. Куликовская, 6 14398.20 м² 1 500 000 000 Р

1977 просмотров Лот 14413 Добавить в избранное Версия для печати Цена 104 100 Р за м² Предложить свою цену

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Лесопарковая
Этаж	1
Район (Округ)	ЮЗАО
Улица	Куликовская
Высота потолка	4.0 м.
Эл. мощность	1500 квт.
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	2013
Тип объекта	здание
Доходность %	9.6%
Окупаемость	10 лет
Сроки договора аренды	До 2024
Месячный арендный поток	12 000 000 руб.

Пенни Лейн Реалти ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва Другая недвижимость Компания

Избранное: 0 Войти +7 (495) 150-12-22 Заказать звонок

Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект

ул. Знаменские Сады Москва Показать на Google Картах

Год постройки	2013
Тип объекта	здание
Доходность %	9.6%
Окупаемость	10 лет
Сроки договора аренды	До 2024
Месячный арендный поток	12 000 000 руб.

Арендный бизнес - торговый центр с якорными арендаторами Перекресток, М.Видео, Детский Мир и др. Детальная информация по телефону. Торг.

Связаться с представителем

Ваше имя * Телефон *

Здравствуй! Меня заинтересовало ваше объявление № 14413 - Продажа здания 14398.20 кв.м. ЮЗАО ул. Куликовская, 6. Пожалуйста, вышлите более подробную информацию или перезвоните мне. Спасибо.

Сергей
 +7 (925) 117-86-46 ys@realtor.ru
 Расскажите моему руководителю, как я работал

Отправить заявку

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости в рамках затратного подхода

<http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/>

СИЛОВОЙ ТРАНСФОРМАТОР ТМГ-1000/10-У(ХЛ)1

Производитель: ООО «Энертэк»

Гарантия: 7 лет

Стоимость (с НДС): 478 000 руб. [Оставить заявку](#) [Наличие на складе](#) [Реализованные проекты](#)

Трансформаторы трехфазные масляные герметичные типа ТМГ-1000 (без маслорасширителей) применяются в сетях 6-10 кВ и предназначены для преобразования входящего напряжения до уровня конечного потребителя. Регулирование напряжения осуществляется посредством устройства ПТВ (переключатель без возбуждения) в диапазоне ±2х2,5%. Температурные изменения объема масла компенсируются изменением объема газового бака за счет плависной их деформации. Основное преимущество трансформаторов данного типа заключается в том, что они не нуждаются в обслуживании в течение всего срока эксплуатации. Это связано с тем, что за счет их герметичного исполнения отпадает необходимость регулярной замены силикагеля (воздухоосушитель не предусмотрен конструкцией) и проверки трансформаторного масла на содержание влаги.

Структура условного обозначения ТМГ-Х1/Х2-Х3

- Т – трансформатор трехфазный;
- М – охлаждение масляное с естественной циркуляцией воздуха и масла;
- Г – герметичный;
- Х1 – номинальная мощность, кВА;
- Х2 – класс напряжения, кВ;
- Х3 – климатическое исполнение и категория размещения по ГОСТ 15150-69.

Условия эксплуатации

- высота установки над уровнем моря – до 1000м;
- температура окружающего воздуха:
 - для умеренного климата – от -45С до +40С (исполнение «У»);
 - для умеренно-холодного климата – от -60С до +40С (исполнение «УХЛ»);
- относительная влажность воздуха – не более 80% при +25С.

Трансформаторы не рассчитаны для работы в условиях вибрации и тряски, во взрывоопасной и агрессивной среде (содержащей газы, испарения, пыль повышенной концентрации и т.п.).

Мощность, кВА	Номинальное напряжение, кВ		Схема и группа соединения обмоток	Потери, Вт		Напряжение КЗ, %	Размеры, мм			Масса, кг	
	ВН	НН		XX	КЗ		L	B	H	полная	масла
1000	6 (6,3) 10 (10,5)	0,4	Y/Yn-0 Δ/Yn-11 Y/Zn-11	1550	10800	5,5	1725	1110	1490	2300	500

[Декларация о соответствии](#)
[Сертификат соответствия ИСО 9001:2015](#)
[Выписка из реестра членов СРО](#)

https://rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0022.html

РосэнергоПолус
Поставки и производство электрооборудования

☎ +7 (812) 987 97 66
✉ info@rospolus.ru
📍 Пн-Пт: с 09:00 до 18:00

Категории
 - Кабельная продукция
 - Силовое оборудование
 - Шаговые трансформаторы
 - Оборудование ВЛЭЭС
 - КСО 2 серии
 - КСО 3 серии
 - Напрягнотрансформаторные блоки
 - РЗА
 - Моноблоки RM6
 - Силовые масляные трансформаторы
 - Силовые сухие трансформаторы
 - Промышленное оборудование
 - Электроды

Моноблок с элегазовой изоляцией (КРУЭ) RM-6 DE-III с VIP400 10kV, 630A (Schneider Electric)

Производитель: Schneider Electric
Код товара: RMU-0022
1 038 973.00 р.
Цена указана с НДС

Моноблок с элегазовой изоляцией (КРУЭ) RM-6 DE-III с VIP400 10кВ, 630А компании Schneider Electric

Качественное распределительное устройство с элегазовой изоляцией (КРУЭ) RM6 производится для электрических сетей напряжением 6, 10 и 20 кВ и номинальным током до 630А.

Конструкция моноблока (КРУЭ) RM6 представляет собой переносный бак, наполненный элегазом, в котором расположены все высоковольтные аппараты (выключатель нагрузки, силовой выключатель и др.) и системы цети распределительного устройства.

Подключение силовых кабелей к моноблоку осуществляется с помощью специальных кабельных адаптеров.

Важно!
 ✓ Для оформления заявки на расчет стоимости моноблока RM6 необходимо заполнить **определённый лист (базиса)** и отправить его на нашу почту info@rospolus.ru
 ✓ **Кабельные муфты и кабельные адаптеры для моноблока RM6 заказываются отдельно (в базисную комплектацию моноблока не входят)**

Каждый моноблок RM6 состоит из себя от 1 до 4 функциональных блока, расположенных в едином переносном баке, наполненном элегазом (SF₆).

Конструкция моноблока RM6

1. Ввод силовых кабелей (кабельная муфта)
2. Силовой выключатель (с механизмом отпирания)
3. Выключатель нагрузки (с механизмом отпирания)
4. Вывод силовых кабелей
5. Силовое оборудование
6. Вывод силовых кабелей
7. Силовое оборудование
8. Силовое оборудование
9. Силовое оборудование
10. Силовое оборудование
11. Силовое оборудование
12. Силовое оборудование
13. Силовое оборудование
14. Силовое оборудование
15. Силовое оборудование
16. Силовое оборудование
17. Силовое оборудование
18. Силовое оборудование
19. Силовое оборудование
20. Силовое оборудование

Схема шин функционального блока RM6

Легенда обозначения элементов и аббревиатур в схеме RM6

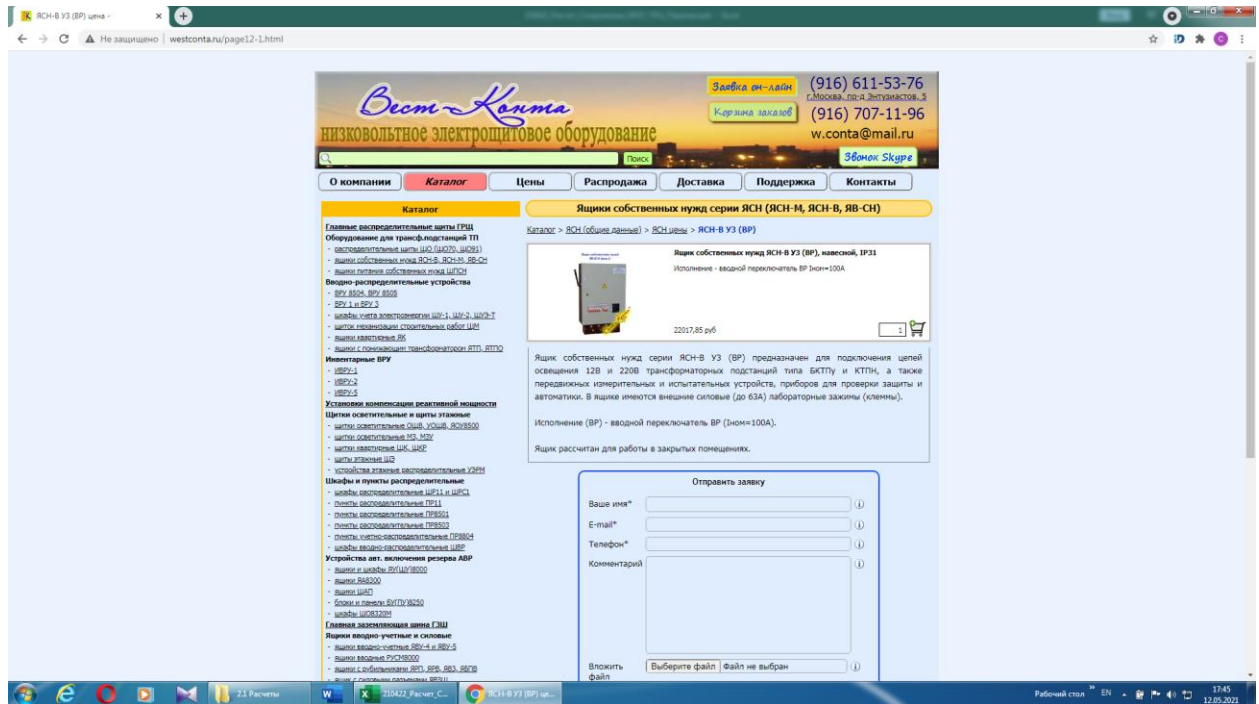
RM6-K-2-UU-KK-300-05

Краткое наименование: RM6-K-2-UU-KK-300-05

Обозначения элементов:

- 1 - Силовой выключатель
- 2 - Выключатель нагрузки
- 3 - Силовое оборудование
- 4 - Силовое оборудование
- 5 - Силовое оборудование
- 6 - Силовое оборудование
- 7 - Силовое оборудование
- 8 - Силовое оборудование
- 9 - Силовое оборудование
- 10 - Силовое оборудование
- 11 - Силовое оборудование
- 12 - Силовое оборудование
- 13 - Силовое оборудование
- 14 - Силовое оборудование
- 15 - Силовое оборудование
- 16 - Силовое оборудование
- 17 - Силовое оборудование
- 18 - Силовое оборудование
- 19 - Силовое оборудование
- 20 - Силовое оборудование

<http://westconta.ru/page12-1.html>



Westconta
низковольтное электрошитовое оборудование

Заявка от-лайн (916) 611-53-76
Корзина заказов (916) 707-11-96
w.conta@mail.ru

Каталог

Ящики собственных нужд серии ЯСН (ЯСН-М, ЯСН-В, ЯСН-Н)

Каталог > ЯСН (общие данные) > ЯСН-В УЗ (ВР)

Ящик собственных нужд ЯСН-В УЗ (ВР), навесной, 1P31
Исполнение - вводной переключатель ВР (ном-100А)

2207,65 руб

Ящик собственных нужд серии ЯСН-В УЗ (ВР) предназначен для подключения цепей освещения 12В и 220В трансформаторных подстанций типа БКТПУ и КТПН, а также передвижных измерительных и испытательных устройств, приборов для проверки защиты и автоматики. В ящике имеются внешние силовые (до 63А) лабораторные зажимы (клеммы).

Исполнение (ВР) - вводной переключатель ВР (ном-100А).

Ящик рассчитан для работы в закрытых помещениях.

Отправить заявку

Ваше имя*

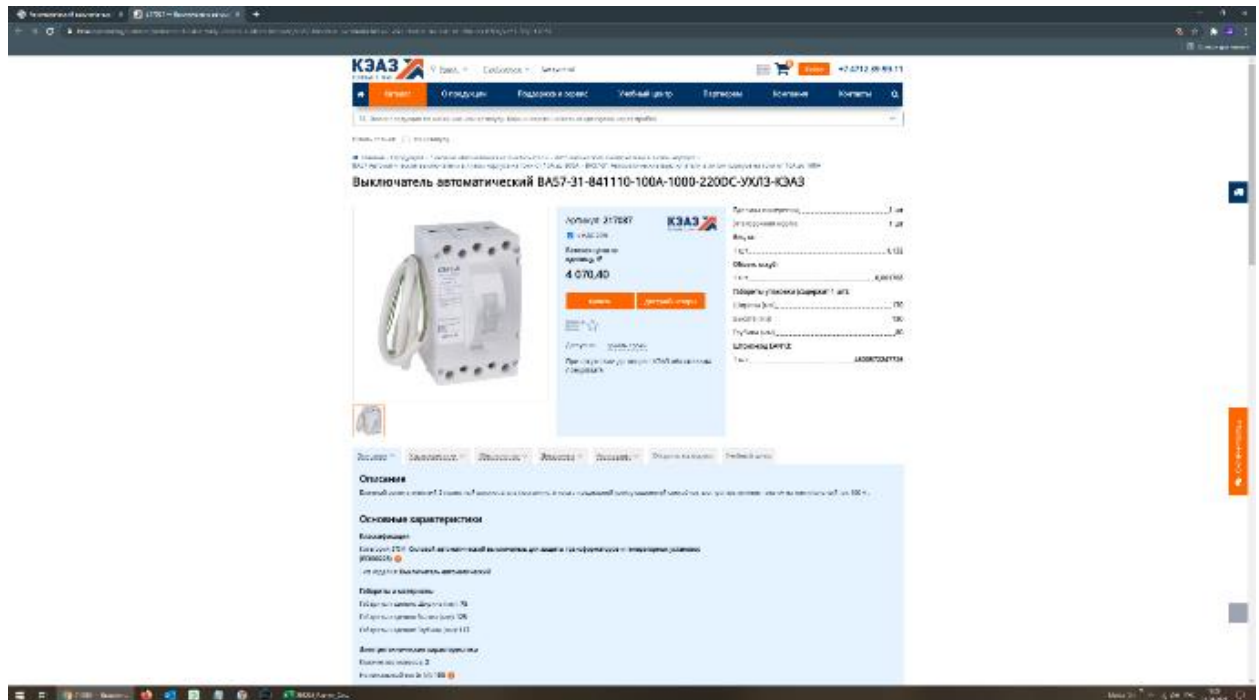
E-mail*

Телефон*

Комментарий

Вложить файл

<https://keaz.ru/catalog/avtomat/avtomaticheskie-viklyuchateli-v-litom-korpuse/va57-blochnie-avtomaticheskie-viklyuchateli-na-toki-ot-16a-do-630a/va57-31/217087>



КЭАЗ

Выключатель автоматический ВА57-31-841110-100А-1000-220ВС-УХЛ3-КЭАЗ

4 070,40

Выключатель автоматический ВА57-31-841110-100А-1000-220ВС-УХЛ3-КЭАЗ

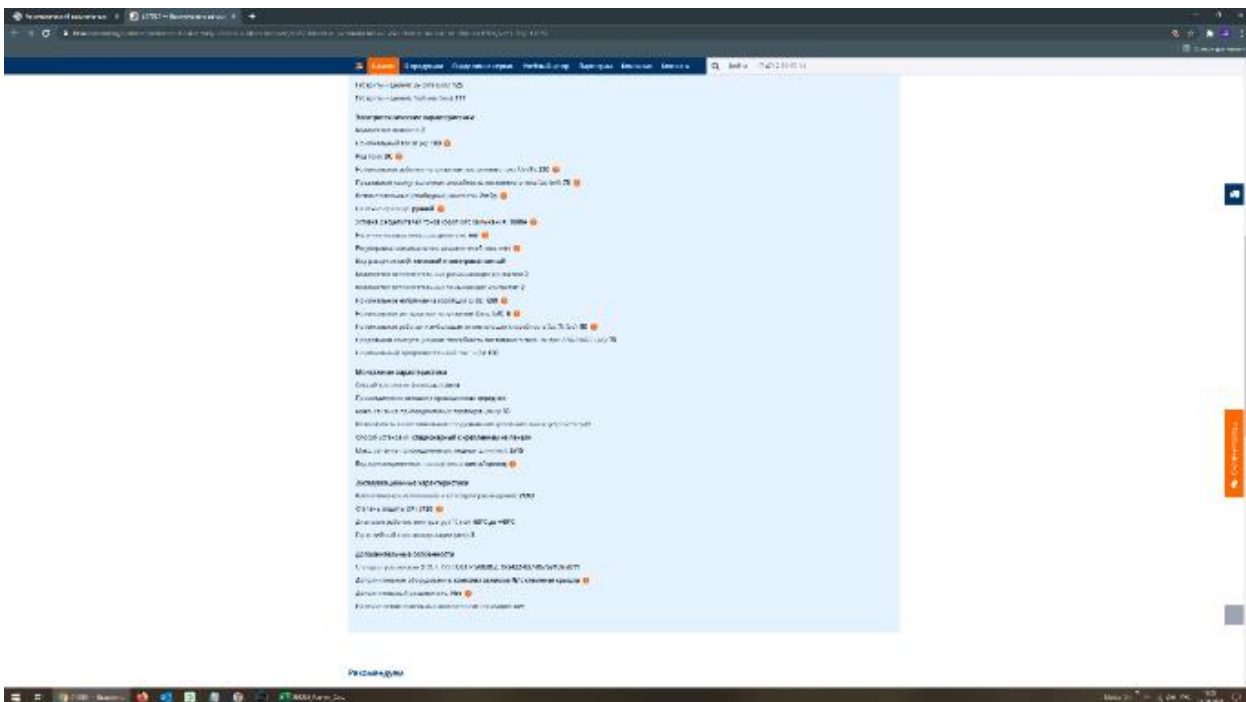
Описание

Основная характеристика

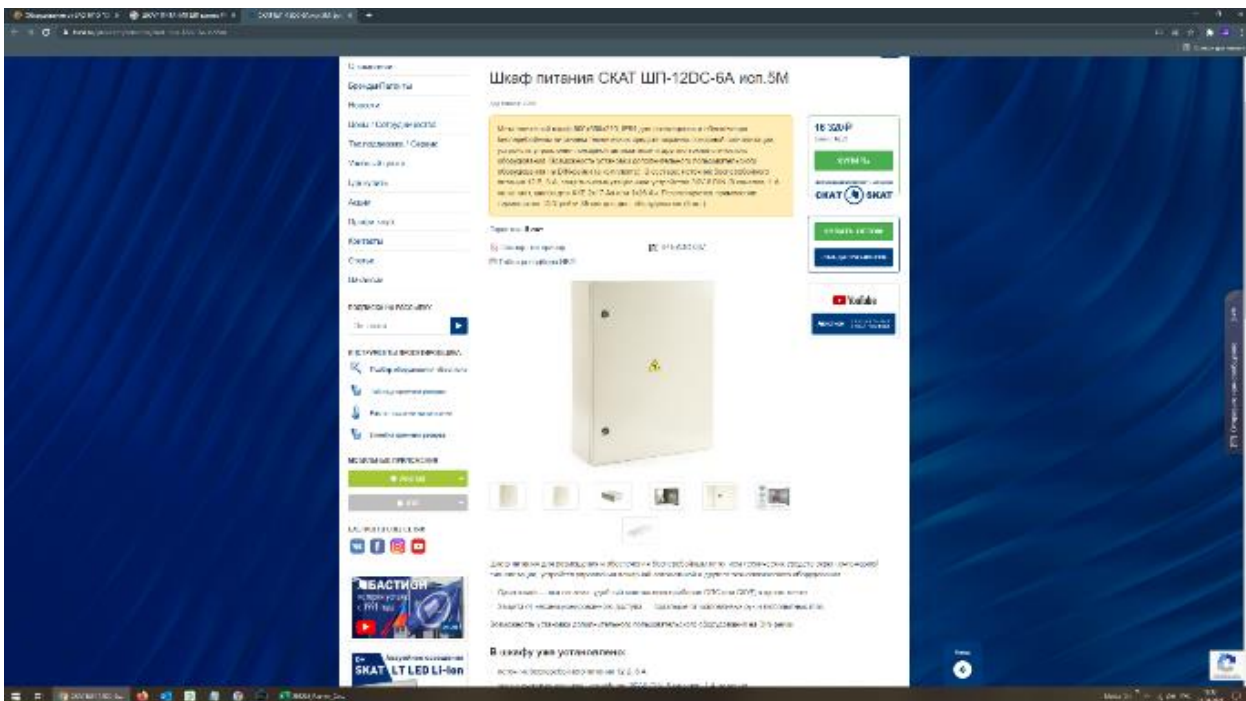
Выключатель автоматический ВА57-31-841110-100А-1000-220ВС-УХЛ3-КЭАЗ

Технические характеристики

Выключатель автоматический ВА57-31-841110-100А-1000-220ВС-УХЛ3-КЭАЗ

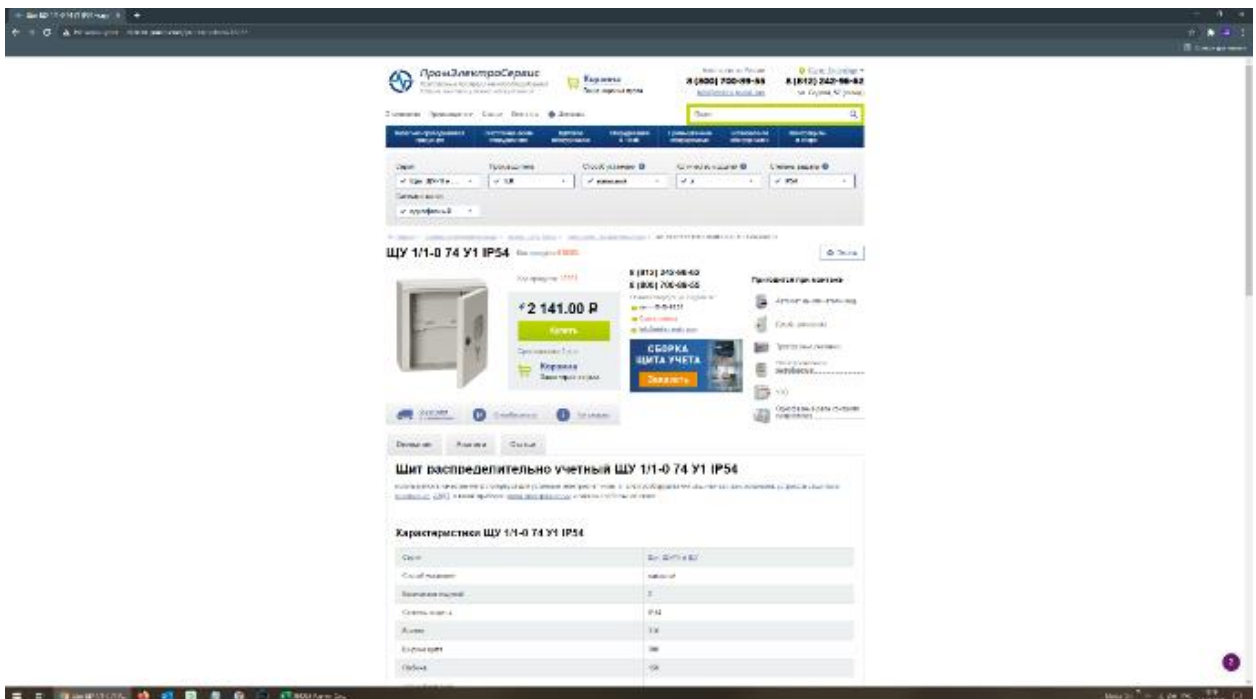


<https://bast.ru/products/outdoor/skat-shp-12dc-6a-isp5m>

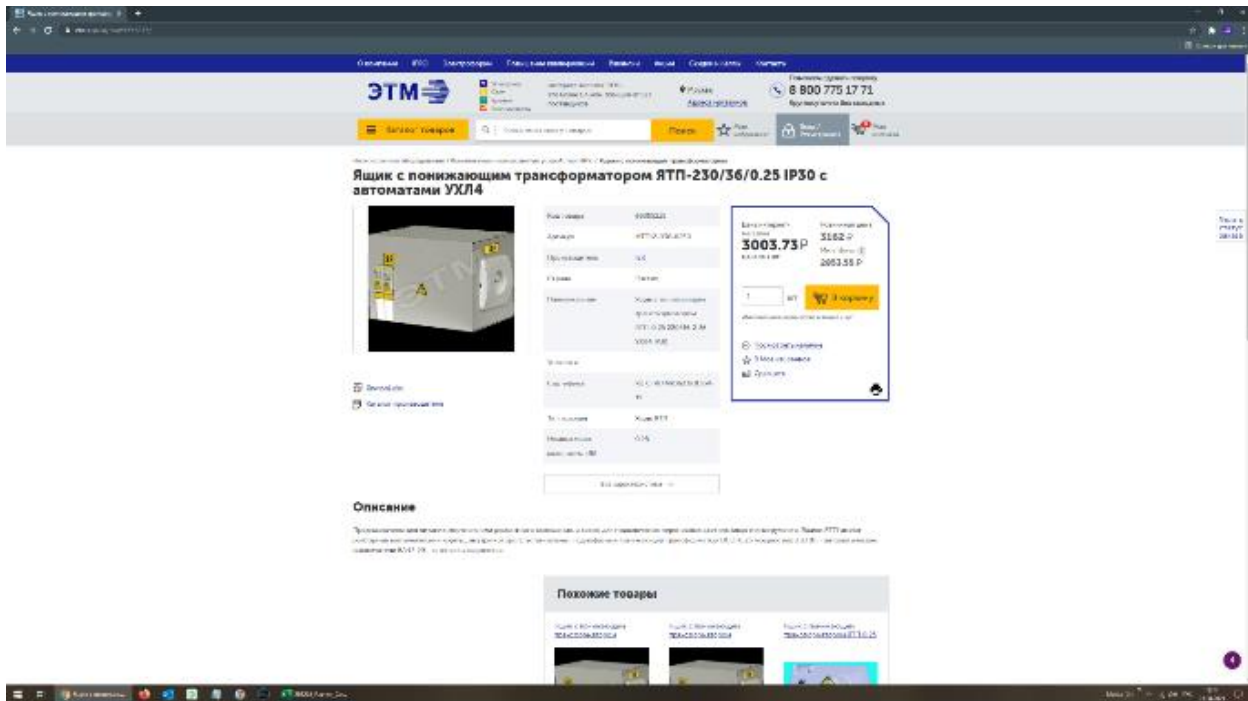




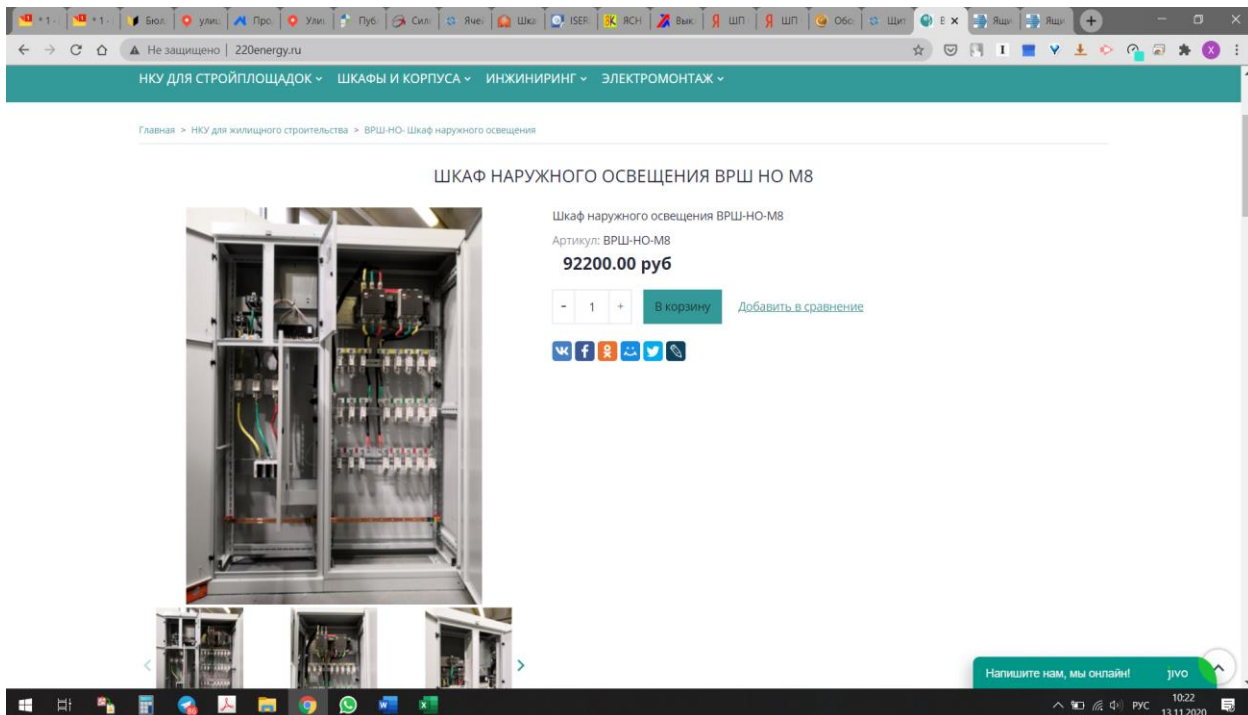
<http://www.elektro-portal.com/product/show/16283>



<http://www.etm.ru/cat/nn/69355215/>



<http://www.220energy.ru/collection/vrsh-no-shkaf-naruzhnogo-osvescheniya/product/vrsh-no-m8>



**Описание****Шкаф наружного освещения ВРШ-НО-М8****Условное обозначение****ВРШ-НО-М8**

- ВРШ – Вводно-распределительный шкаф;
- НО – 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

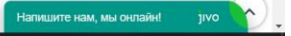
- Компактные размеры;
- Удобство монтажа;
- Высококачественное порошковое покрытие.

Конструкция

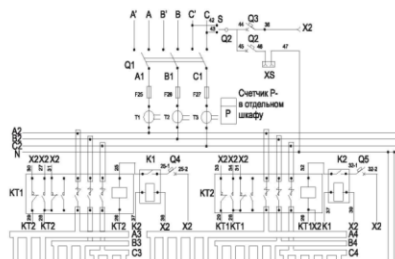
- ВРШ-НО-М8 состоит из двух панелей: вводной панели (2000х600х450) и панели контакторов и отходящих линий

Габаритный размеры

- ВРШ-НО-М8

**Схема электрическая принципиальная**

- ВРШ-НО-М8 состоит из двух панелей: вводной панели (2000х600х450) и панели контакторов и отходящих линий (2000х600х450)



<https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vkluchatel-nagruzki-v-nalichii-spb/>,

Хотите увеличить эффективность размещения объявлений на промышленном портале в 5-20 раз? Рассмотрите наше уникальное предложение на промышленном рынке - **комплексное рекламное продвижение** на промышленном портале Metaprom.ru. **Акция! При покупке любого пакета на 1 год - плюс 4 месяца рекламы в подарок!** [Подробнее](#) | [Заказать](#)

ISERE-1800 Выключатель нагрузки в наличии (Колпино)

Предложение (продажа)

Для нечастых (не более 3-х в час) неавтоматических коммутаций электрических цепей напряжением до 400В переменного тока частотой 50Гц, а также для выполнения функции разъединителя в положении «Отключено» применяются воздушные выключатели нагрузки ISERE на номинальные токи 1200, 1900 и 2400А.

В наличии.

Цена: 120000

Компания: [ТКБ-ЭНЕРГО, ООО](#) (Колпино)

Контактное лицо: Титов Артем +7 (812) 565-10-30

Телефон: +7 (905) 211-18-38

Ссылка на сайт: <http://tkb-energo.ru/>

Обратная связь: [Отправить сообщение](#)

Объявление размещено: 05.03.2019, последнее обновление: 01.12.2020, просмотров всего: 437.

Хотите увеличить эффективность размещения объявлений на промышленном портале в 5-20 раз? Рассмотрите наше уникальное предложение на промышленном рынке - **комплексное рекламное продвижение** на промышленном портале Metaprom.ru. **Акция! При покупке любого пакета на 1 год - плюс 4 месяца рекламы в подарок!** [Подробнее](#) | [Заказать](#)

Другие объявления [ТКБ-ЭНЕРГО, ООО](#)

https://sksenergo.com/shkaf-shmn-shkaf-raspre-delitelnyj-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,
отдел продаж 8-800-350-69-03

Стройэнерго

Написать: mail@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?
Отправить схему, проект или ТЗ в свободной форме на mail@sksenergo.com или позвоните нам по: 8 (495) 151-02-12, 8 (800) 350-69-03

ВРУ (вводно-распределительное устройство)
Вводно-распределительное устройство ВРУ-8504
ВРУ В (вводно-распределительное устройство)
Антивандалные электрощиты: ВРУ, ВРЩ, ЩР, ЩД
ГРЩ
ИБРУ
Лабораторные щиты
Панели ЩО-70
Панели ЩО-90
Распределительные пункты (ПР)
РУНН
УКРМ (Установки компенсации реактивной мощности)

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 абсолютно любых узлов электроустановок.

Структура условного обозначения

ШРНН-xxx-xx-xx-у3	Шкаф распределительный низкого напряжения
	Типоисполнение шкафа:

sksenergo.com

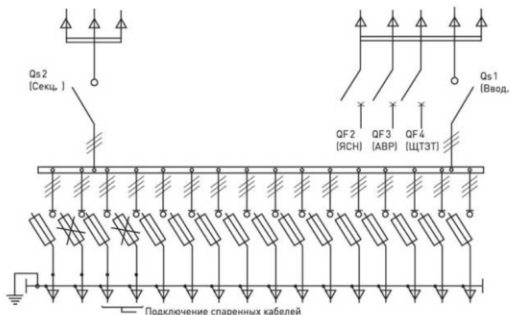
Главная Каталог щитового оборудования Услуги Комплексные поставки Контакты

Щит автоматического выключения резерва (АВР)	ЩРНН-xx-xxx-xx-у3	02-правый
Щит ШРНН, ШРНВ, ЩРН (Щит распределительный низкого напряжения)	ЩРНН-xx-xxx-xx-у3	Количество отходящих фидеров
	ЩРНН-xx-xxx-xx-у3	Значение номинального тока, А
	ЩРНН-xx-xxx-xx-у3	Климатическое исполнение по ГОСТ

Щкафы и щиты автоматических щкафы и щиты управления
Щкафы с обогревом (термошкафы)
Щит учета (ЩУ)
Щит ЩМ (щит механизации)
Щит собственных нужд ЩСН
Щиты распределительные ЩР, ЩРС
ЩО, ОЩВ (щиты освещения)
ЩРО Б505
ЩЭ, ЩК (щиты этажные, щиты квартирные)
Ящик ГЗШ (главная заземляющая шина)
Ящик собственных нужд (ЯСН)
Ящики ЩУ5000
Ящики управления Я5000
Ящики управления ЯУСМ 5000

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 прайс-листа интернет на нужное вам изделие, сбросить его нам на просчет на почту mail+09229@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.

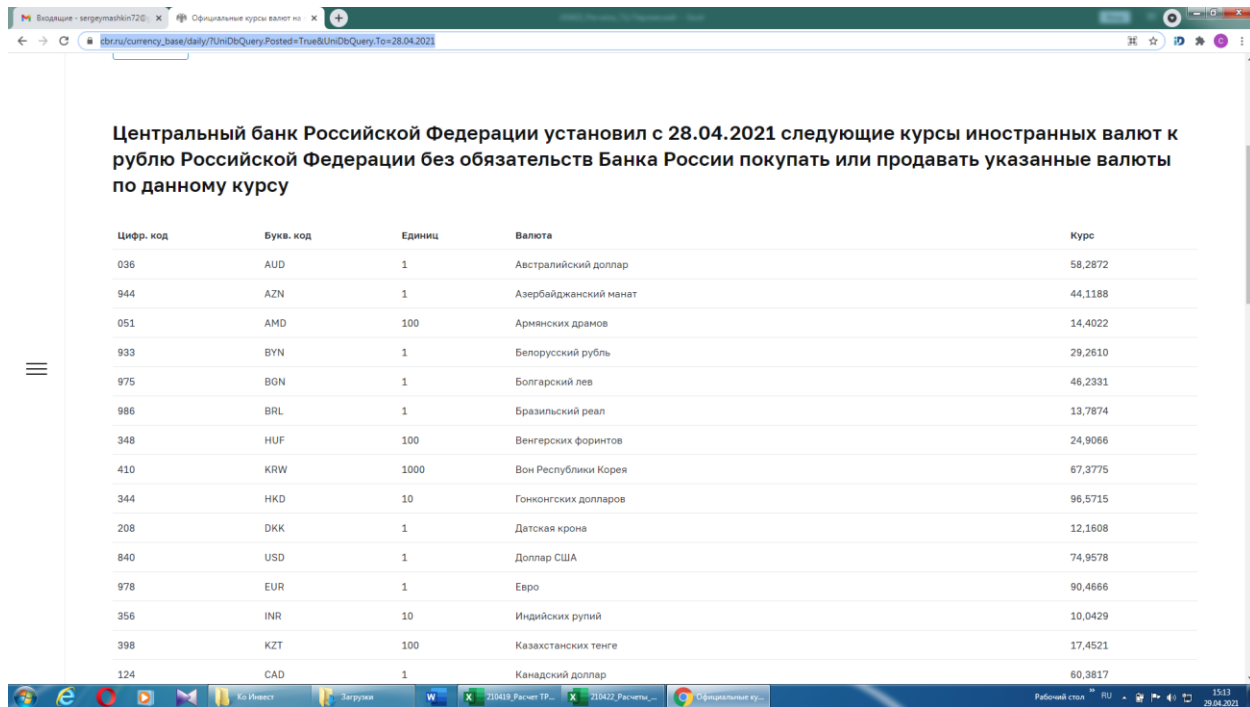


10:27 13.11.2020

Аналитическая информация, используемая в расчетах

Курс валют

<http://www.cbr.ru/>



Центральный банк Российской Федерации установил с 28.04.2021 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	58,2872
944	AZN	1	Азербайджанский манат	44,1188
051	AMD	100	Армянских драмов	14,4022
933	BYN	1	Белорусский рубль	29,2610
975	BGN	1	Болгарский лев	46,2331
986	BRL	1	Бразильский реал	13,7874
348	HUF	100	Венгерских форинтов	24,9066
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	67,3775
344	HKD	10	Гонконгских долларов	96,5715
208	DKK	1	Датская крона	12,1608
840	USD	1	Доллар США	74,9578
978	EUR	1	Евро	90,4666
356	INR	10	Индийских рупий	10,0429
398	KZT	100	Казахстанских тенге	17,4521
124	CAD	1	Канадский доллар	60,3817

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 28.04.2021

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	5.12	5.22	5.32	5.43	5.85	6.21	6.69	6.98	7.21	7.37	7.44	7.52

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2483-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2021-goda

Корректировки стоимости зе... | Право аренды / право собстве...

statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2483-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2021-goda

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2021 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,75	0,90	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,85	0,98	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,92	0,84
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,93	0,76
5	Для других целей	0,64	0,96	0,80
* Поправка на срок аренды земельного участка и корректировка на срок аренды на 49 лет:				
6	с сроком аренды 49 лет: собственному участку			1,00
7	с сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,76	0,93	0,85
8	с сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,84	0,95	0,90
9	с сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,30	0,46	0,38

Назад | Вперед

1233 22.04.2021

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для земельных участков

Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича


1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda

statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.04.2021 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,91	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,98	0,88	0,90	0,87	0,84

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

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в существенно отличающихся между собой частях города. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/1cd/1cdf879ff93f5e7a0f1d40d812909f4b.pdf>
2 II КВАРТАЛ 2020 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	-0,222	-0,247	-0,278	-0,350	-0,262	-0,251	-0,280	-0,365
Северо-восток	-0,358	-0,168	-0,287	-0,229	-0,280	-0,184	-0,377	-0,289
Восток	-0,490	-0,250	-0,403	-0,315	-0,324	-0,232	-0,591	-0,538
Юго-восток	-0,272	-0,211	-0,385	-0,294	-0,336	-0,154	-0,480	-0,328
Юг	-0,369	-0,146	-0,373	-0,339	-0,314	-0,194	-0,531	-0,381
Юго-запад	-0,547	-0,273	-0,480	-0,377	-0,496	-0,265	-0,558	-0,364
Запад	-0,442	-0,241	-0,455	-0,350	-0,464	-0,262	-0,497	-0,359
Северо-запад	-0,440	-0,293	-0,488	-0,452	-0,358	-0,280	-0,671	-0,368

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	75 200	9 900	110 900	18 200	93 700	12 600	33 000	5 100
	Северо-восток	до ≈10 км	81 800	9 700	101 000	18 500	86 500	12 500	41 500	4 900
	Восток	до ≈12 км	76 700	9 800	113 500	18 900	88 700	12 000	40 300	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	78 300	10 200	130 800	22 400	107 800	12 600	42 500	4 600
	Юг	до ≈10 км	91 700	11 000	139 900	21 000	110 100	13 600	47 000	5 200
	Юго-запад	до ≈15 км	99 000	13 100	140 700	21 400	117 000	14 900	49 100	5 500
	Запад	до ≈10 км	81 500	12 900	132 900	21 000	119 800	14 000	46 800	4 800
Северо-запад	до ≈15 км	91 100	11 300	132 300	19 500	100 100	13 500	43 200	4 600	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	52 400	8 000	87 000	13 900	72 000	8 900	29 400	4 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	46 200	8 200	77 700	13 000	67 200	9 500	26 800	3 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	43 900	7 700	73 900	11 000	60 200	9 500	24 900	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	55 800	8 100	84 600	12 400	70 800	10 000	32 400	3 100
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	59 600	8 800	96 300	16 800	78 800	10 700	34 100	4 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	54 100	8 900	85 900	14 700	70 000	10 900	37 800	4 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	50 100	8 500	87 200	13 400	61 600	9 900	34 900	4 200
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	82 900	11 200	102 100	16 800	93 800	13 300	36 500	4 500	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	45 500	6 700	59 500	8 800	52 700	7 300	23 600	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	43 400	7 100	59 100	12 300	51 300	9 000	20 800	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	27 900	6 400	49 900	9 600	46 100	8 000	12 600	1 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	40 100	6 600	52 800	10 400	50 200	9 200	13 400	1 900
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	40 200	7 800	63 800	9 100	55 000	8 800	20 300	2 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	42 800	7 900	60 600	11 400	51 400	9 400	22 600	2 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	33 400	8 300	65 600	10 700	51 600	8 700	20 200	2 700
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	47 800	7 400	63 600	10 000	59 300	9 000	16 100	2 700	
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	43 300	5 300	58 300	8 000	50 400	6 800	16 200	2 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	24 100	5 300	43 900	8 800	40 900	6 800	10 100	1 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	40 000	5 900	50 000	10 800	46 000	8 400	13 200	2 100
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	34 500	7 400	52 200	9 200	48 300	8 100	11 200	2 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	26 700	6 800	47 100	9 000	37 000	8 000	14 500	2 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	26 100	6 600	38 600	8 300	33 800	6 900	12 900	1 900
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Корректировка на линию домов для земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть I". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,16	1,34

Корректировка на площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

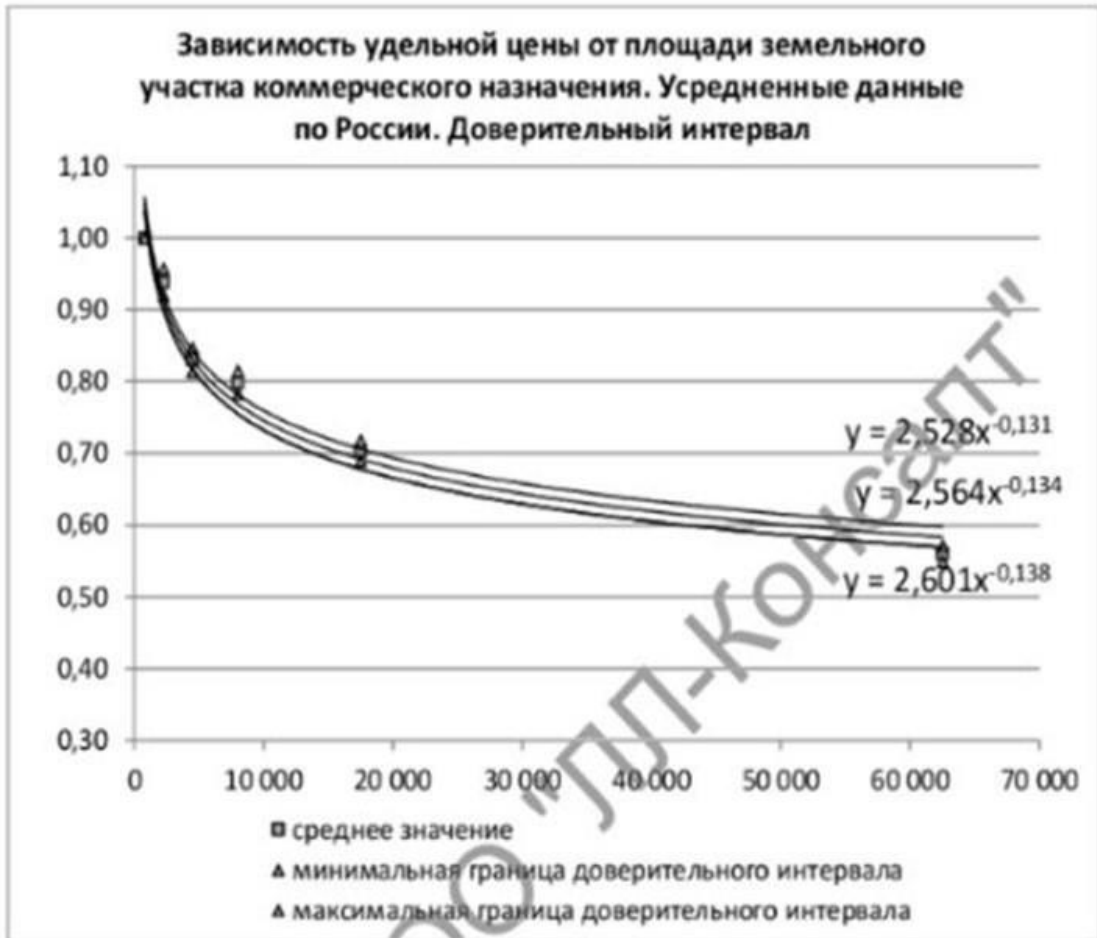


Рис. 19

Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2021 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...14%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...19%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	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...-24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,12	1,18
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,22

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов, усредненных по
городам России**

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,04	1,28
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,06	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,07	1,31

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для торгового центра

Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича


1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2475-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2021-goda>

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано: 10.04.2021 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автоблуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,93	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:
 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или/иногда особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхней границы - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
 2. Анализ объявлений сети интернет с разграничением объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг: сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и город-спутники Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые город-центры и агломерации и их город-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 80

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложенной объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Корректировка на характеристики местоположения
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/1cd/1cdf879ff93f5e7a0f1d40d812909f4b.pdf>
2 II КВАРТАЛ 2020 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	-0,222	-0,247	-0,278	-0,350	-0,262	-0,251	-0,280	-0,365
Северо-восток	-0,358	-0,168	-0,287	-0,229	-0,280	-0,184	-0,377	-0,289
Восток	-0,490	-0,250	-0,403	-0,315	-0,324	-0,232	-0,591	-0,538
Юго-восток	-0,272	-0,211	-0,385	-0,294	-0,336	-0,154	-0,480	-0,328
Юг	-0,369	-0,146	-0,373	-0,339	-0,314	-0,194	-0,531	-0,381
Юго-запад	-0,547	-0,273	-0,480	-0,377	-0,496	-0,265	-0,558	-0,364
Запад	-0,442	-0,241	-0,455	-0,350	-0,464	-0,262	-0,497	-0,359
Северо-запад	-0,440	-0,293	-0,488	-0,452	-0,358	-0,280	-0,671	-0,368

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	75 200	9 900	110 900	18 200	93 700	12 600	33 000	5 100
	Северо-восток	до ≈10 км	81 800	9 700	101 000	18 500	86 500	12 500	41 500	4 900
	Восток	до ≈12 км	76 700	9 800	113 500	18 900	88 700	12 000	40 300	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	78 300	10 200	130 800	22 400	107 800	12 600	42 500	4 600
	Юг	до ≈10 км	91 700	11 000	139 900	21 000	110 100	13 600	47 000	5 200
	Юго-запад	до ≈15 км	99 000	13 100	140 700	21 400	117 000	14 900	49 100	5 500
	Запад	до ≈10 км	81 500	12 900	132 900	21 000	119 800	14 000	46 800	4 800
Северо-запад	до ≈15 км	91 100	11 300	132 300	19 500	100 100	13 500	43 200	4 600	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	52 400	8 000	87 000	13 900	72 000	8 900	29 400	4 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	46 200	8 200	77 700	13 000	67 200	9 500	26 800	3 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	43 900	7 700	73 900	11 000	60 200	9 500	24 900	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	55 800	8 100	84 600	12 400	70 800	10 000	32 400	3 100
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	59 600	8 800	96 300	16 800	78 800	10 700	34 100	4 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	54 100	8 900	85 900	14 700	70 000	10 900	37 800	4 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	50 100	8 500	87 200	13 400	61 600	9 900	34 900	4 200
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	82 900	11 200	102 100	16 800	93 800	13 300	36 500	4 500	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	45 500	6 700	59 500	8 800	52 700	7 300	23 600	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	43 400	7 100	59 100	12 300	51 300	9 000	20 800	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	27 900	6 400	49 900	9 600	46 100	8 000	12 600	1 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	40 100	6 600	52 800	10 400	50 200	9 200	13 400	1 900
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	40 200	7 800	63 800	9 100	55 000	8 800	20 300	2 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	42 800	7 900	60 600	11 400	51 400	9 400	22 600	2 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	33 400	8 300	65 600	10 700	51 600	8 700	20 200	2 700
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	47 800	7 400	63 600	10 000	59 300	9 000	16 100	2 700	
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	43 300	5 300	58 300	8 000	50 400	6 800	16 200	2 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	24 100	5 300	43 900	8 800	40 900	6 800	10 100	1 300
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	40 000	5 900	50 000	10 800	46 000	8 400	13 200	2 100
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	34 500	7 400	52 200	9 200	48 300	8 100	11 200	2 000
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	26 700	6 800	47 100	9 000	37 000	8 000	14 500	2 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	26 100	6 600	38 600	8 300	33 800	6 900	12 900	1 900
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

- предполагаемого использования;
- расположение отдельных помещений, особенности планировки.

3.2. Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92



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 июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Гистограммы



Корректировка на размер общей площади

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". 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 июнь 2020 г.

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью



Рис. 40⁵

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

← → ↻ 🏠 statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda
на этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2021 г. года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов 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	0,75	0,86	0,80
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,08	0,94
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,67	1,00	0,83
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,10	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,18	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	1,09	0,85
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,94	0,81
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,99	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,15	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	1,05	0,87
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,93	0,83

Величина недозагрузки торговых помещений

<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>

2
IV квартал | Москва

Предложение

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

	2018	2019	2020
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 135	7 361	7 762
Новое предложение за год, м ²	192,3	225,8	400,9
Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12
Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7
Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	501	584	611

Источник: Colliers

<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>

Торговая недвижимость

#MARKETBEAT

ВЫСОКАЯ КОНВЕРСИЯ ЧАСТИЧНО КОМПЕНСИРУЕТ СНИЖЕНИЕ ПОСЕЩАЕМОСТИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

АКТУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Февраль-март 2021

ВАКАНСИЯ В ТЦ МОСКВЫ

9%

ПОСЕЩАЕМОСТЬ* ТЦ МОСКВЫ

75-80%

ПРОГНОЗ

дек'2021

дек'2022

9,5-10%

8-9%

90%

90-95%

*% от показателей аналогичного периода 2019 года

Посещаемость торговых центров все еще отстает от докризисных показателей на 20-25%. Вакцинация населения и снижение уровня опасений по поводу заражения коронавирусной инфекцией может простимулировать увеличение посещаемости торговых центров до уровня 90-95% от показателя 2019 года. Дальнейшее восстановление до докризисного уровня может быть сдержано активным развитием онлайн торговли и ограниченной покупательской способностью населения.

Однако несмотря на снижение посещаемости, многие объекты отмечают более высокую конверсию. Потребители всё чаще приходят в торговые центры целенаправленно для совершения покупок и в меньшей степени подвержены импульсным тратам.

Доля свободных площадей в торговых центрах Москвы остается на уровне 9%. Вероятно, в течение года мы увидим незначительную ротацию арендаторов и увеличение вакансии до 9,5-10%.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2464-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2021-goda>

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов²

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	10,6%	6,3% 14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4% 14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,2% 14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,4% 15,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,4% 17,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	7,9% 15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	7,3% 15,9%
8	Курортные регионы	–	– –
9	Дальневосточные регионы	11,8%	7,5% 16,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов²

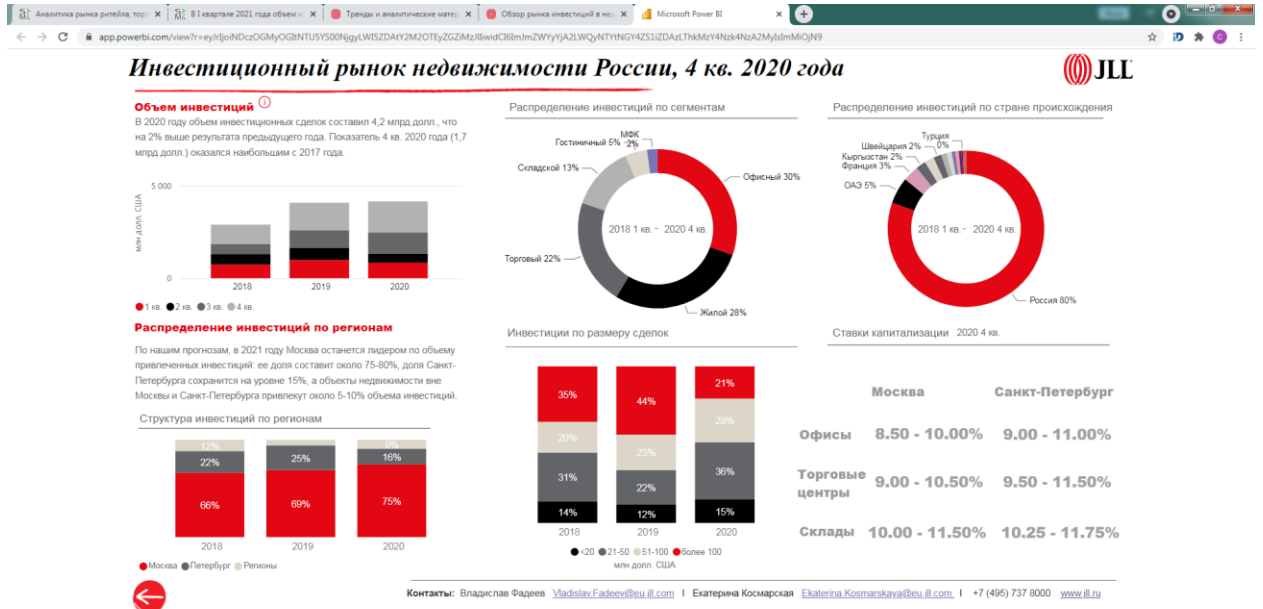
Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,2%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,4%	15,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,4%	17,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	7,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	7,3%	15,9%
8	Курортные регионы	—	—	—
9	Дальневосточные регионы	11,8%	7,5%	16,1%

² В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки будут не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категории городов не

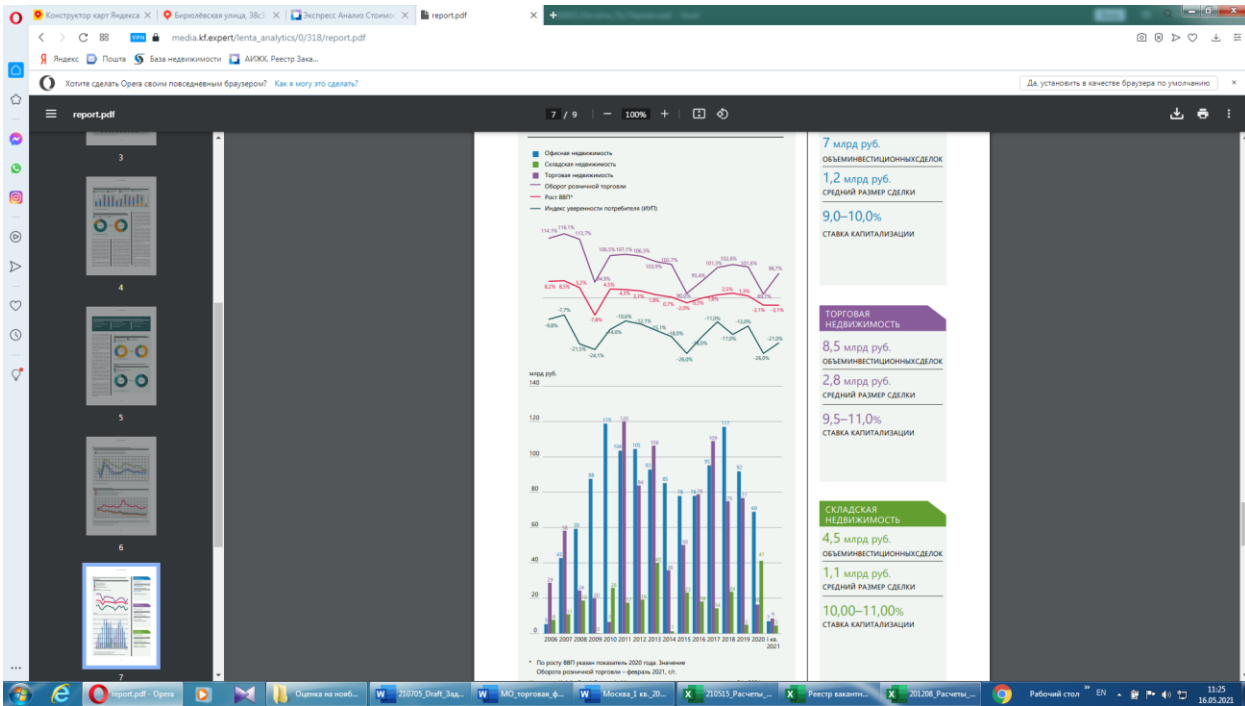
Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-4th-quarter-of-2020>



<https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-1-kvartal-2021/>





<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-04-2021-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 10.04.2021 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.

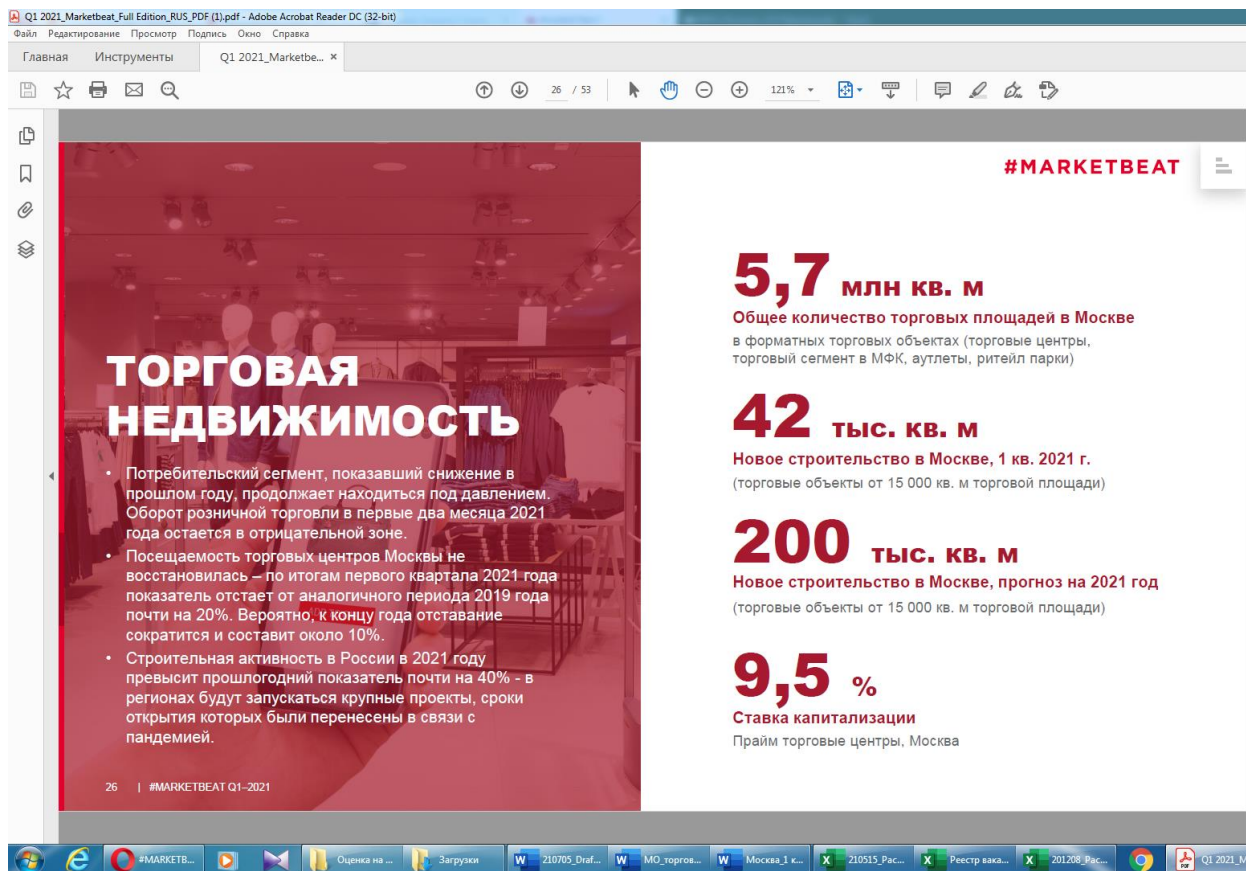
Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Kк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах.
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



#MARKETBEAT

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребительский сегмент, показавший снижение в прошлом году, продолжает находиться под давлением. Оборот розничной торговли в первые два месяца 2021 года остается в отрицательной зоне.
- Посещаемость торговых центров Москвы не восстановилась – по итогам первого квартала 2021 года показатель отстает от аналогичного периода 2019 года почти на 20%. Вероятно, к концу года отставание сократится и составит около 10%.
- Строительная активность в России в 2021 году превысит прошлогодний показатель почти на 40% - в регионах будут запускаться крупные проекты, сроки открытия которых были перенесены в связи с пандемией.

26 | #MARKETBEAT Q1-2021

5,7 МЛН КВ. М
Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

42 ТЫС. КВ. М
Новое строительство в Москве, 1 кв. 2021 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

200 ТЫС. КВ. М
Новое строительство в Москве, прогноз на 2021 год (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

9,5 %
Ставка капитализации
Прайм торговые центры, Москва

Региональный коэффициент
ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
69
**2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

на 01.10.2020 г. по сравнению с 01.01.2020 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

 Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует до-
полнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и слонистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сны		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сны	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сны и др. кон- струк- тивных мате- риалов		
Класс конструктивных систем											
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район											
Республика Карелия *	0,981	0,872	0,905	1,043	0,900	0,898	0,903	0,910	0,956	1,056	
Республика Коми (кроме Полярного круга)	1,057	0,926	0,978	0,878	0,941	0,962	0,951	0,965	0,977	1,033	
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,288	1,129	1,191	1,070	1,147	1,173	1,159	1,177	1,190	1,260	
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,122	0,929	1,067	1,018	0,984	0,999	0,989	0,987	1,015	1,146	
Архангельская область (севернее Поляр. круга)	1,365	1,132	1,298	1,238	1,198	1,216	1,205	1,202	1,235	1,396	
Вологодская область	0,913	0,796	0,842	0,845	0,823	0,833	0,837	0,866	0,854	0,868	
Мурманская область *	1,279	1,125	1,253	1,061	1,169	1,186	1,172	1,164	1,196	1,254	
Северо-Западный район											
г. Санкт-Петербург	1,077	1,014	1,092	0,914	1,050	1,055	1,040	1,058	1,042	1,048	
Ленинградская область	1,039	0,925	1,069	0,816	0,961	0,985	0,971	0,979	0,979	0,993	
Новгородская область	0,865	0,793	0,789	0,808	0,791	0,825	0,812	0,831	0,831	0,834	
Псковская область	0,759	0,670	0,665	0,744	0,684	0,705	0,710	0,751	0,758	0,766	
Центральный район											
Брянская область	0,742	0,709	0,650	0,735	0,689	0,724	0,716	0,751	0,743	0,711	
Владимирская область	0,856	0,805	0,752	0,796	0,767	0,803	0,786	0,806	0,807	0,869	
Ивановская область	0,903	0,794	0,781	0,853	0,782	0,793	0,784	0,820	0,835	0,836	
Калужская область	0,874	0,790	0,833	0,749	0,815	0,836	0,822	0,846	0,859	0,861	
Костромская область	0,725	0,643	0,630	0,659	0,665	0,692	0,692	0,727	0,697	0,701	
г. Москва	1,115	1,088	1,205	0,938	1,121	1,141	1,133	1,099	1,183	1,169	
Московская область	1,028	1,027	1,036	1,026	1,029	1,027	1,027	1,027	1,026	1,027	
Орловская область	0,749	0,745	0,684	0,761	0,715	0,751	0,737	0,768	0,756	0,747	
Рязанская область	0,786	0,699	0,699	0,774	0,726	0,751	0,747	0,786	0,764	0,748	
Смоленская область	0,728	0,667	0,659	0,734	0,707	0,721	0,727	0,749	0,751	0,739	
Тверская область	0,825	0,781	0,815	0,764	0,812	0,833	0,831	0,858	0,869	0,824	
Тульская область	0,885	0,784	0,816	0,864	0,811	0,828	0,828	0,851	0,841	0,848	
Ярославская область	0,882	0,778	0,779	0,768	0,789	0,812	0,806	0,824	0,819	0,848	
Волго-Вятский район											
Республика Марий Эл	0,824	0,682	0,718	0,739	0,705	0,729	0,729	0,743	0,754	0,763	
Республика Мордовия	0,825	0,726	0,743	0,798	0,752	0,779	0,775	0,800	0,811	0,809	
Чувашская Республика	0,814	0,717	0,753	0,768	0,761	0,768	0,794	0,798	0,815	0,831	
Кировская область	0,882	0,776	0,776	0,791	0,803	0,817	0,822	0,841	0,854	0,846	
Нижегородская область	0,747	0,676	0,621	0,706	0,641	0,687	0,680	0,705	0,714	0,731	
Центрально-Черноземный район											
Белгородская область	0,822	0,731	0,746	0,842	0,755	0,768	0,767	0,790	0,824	0,827	
Воронежская область	0,821	0,781	0,784	0,820	0,811	0,817	0,824	0,846	0,847	0,844	
Курская область	0,832	0,792	0,796	0,731	0,793	0,822	0,821	0,833	0,829	0,868	
Липецкая область	0,790	0,749	0,722	0,745	0,733	0,752	0,756	0,793	0,773	0,787	
Тамбовская область	0,787	0,713	0,694	0,776	0,710	0,732	0,737	0,760	0,772	0,765	
Поволжский район											
Республика Калмыкия	0,837	0,710	0,720	0,874	0,702	0,720	0,723	0,789	0,711	0,798	
Республика Татарстан	0,866	0,806	0,826	0,796	0,820	0,841	0,845	0,860	0,844	0,843	
Астраханская область	0,815	0,758	0,742	0,794	0,764	0,825	0,796	0,814	0,827	0,833	
Волгоградская область	0,883	0,787	0,879	0,805	0,825	0,845	0,853	0,862	0,885	0,907	
Пензенская область	0,890	0,810	0,833	0,767	0,816	0,854	0,834	0,861	0,845	0,849	
Самарская область	0,781	0,737	0,681	1,000	0,737	0,756	0,761	0,773	0,775	0,777	
Саратовская область	0,839	0,745	0,725	1,064	0,728	0,749	0,757	0,783	0,734	0,772	
Ульяновская область	0,846	0,737	0,732	0,820	0,745	0,765	0,774	0,807	0,811	0,808	

2
Строительно-монтажные работы

Себестоимость строительства

https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html

Компания «СПО Индустрия» может осуществлять капитальный ремонт, реконструкцию внешних и внутренних элементов здания и сооружений.

Организация работ

Для организации и контроля всех видов работ имеется 3 основных отдела:

- Договорной. Все работы по заявкам, определением условий и заключением договоров входят в компетенцию этого 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" →](#)

+7 (495) 729-0410 +7 (905) 756-09-10 г. Москва, Улица Орджоникидзе 11с1а info@spo1.ru

Общестроительные работы, Инженерные сети, Ремонт и отделка помещений, Строительство и ремонт зданий, Режим работы: с 8:00 до 21:00 Без выходных

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

Не защищено | vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

1	Строительство склада, ангара класса С, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	22 - 25
2	Строительство склада класса В, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	26 - 28
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	28 - 32

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	22 - 25
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	24 - 27
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	27 - 33
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	25 - 33

-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

Стоимость строительства за м²
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67
Либо написав нам на почту:
info@arcade-m.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:
 работы нулевого цикла;
 устройство фундаментов;
 возведение несущего каркаса здания;
 монтаж ограждающих конструкций;
 устройство кровли;
 электромонтажные работы;
 монтаж водоснабжения,
водопотребления;

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-czentryi>

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000- 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Напишите нам, мы онлайн!

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

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительной организации (СМО).

Позтому 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 ($C_{смет}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{смет} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($ПЗ$), накладные расходы ($НР$) и сметную прибыль ($СП$).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она читывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{зат}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{зат} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ ($C_{НР}$) 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:

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



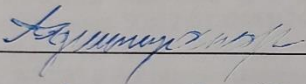
ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

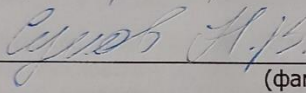
"7" мая 2021 г.

В соответствии с Задаанием на оценку №17 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, Кристина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"



 (должность)



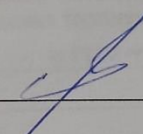
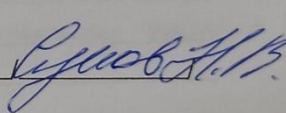
 (фамилия, инициалы)

произвел осмотр объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33

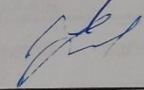
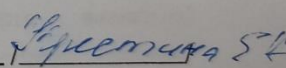
 (адрес местоположения объектов)

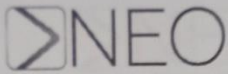
Стороны:

Представитель на объекте

Представитель АО "НЭО Центр"


ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: 7 мая 2021 г.

Объект оценки:

- 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.
- 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.
- 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 обл., г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.
- 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.
- 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.
- Право аренды земельного участка кадастровый номер 50:12:0100411:265, общая площадь 7 931 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: стоянка м/а, стоянка, микрорайон

Год постройки: _____

Этажность здания: 4 + цоколь

Общее техническое состояние объекта оценки (определяется визуально): хор.

Дата последнего проведенного ремонта/реконструкции: не было

Информация о наличии зданий/строений на земельном участке: _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	ТЦ "Перловский"
Свет	<u>хор.</u>
Газ	<u>нет</u>
Водоснабжение	<u>хор.</u>
Канализация	<u>хор.</u>
Лифт	<u>1 этаж</u>
Кондиционирование	<u>+</u>
Вентиляция	<u>+</u>
Система оповещения в случае пожара	<u>+</u>
Система контроля доступа	<u>+</u>
Видеонаблюдение	<u>+</u>
Охранная сигнализация	<u>+</u>



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Внешнее благоустройство: отхор

Наличие витражей и витринных окон: есть

Наличие парковки (организованная/стихийная) _____

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

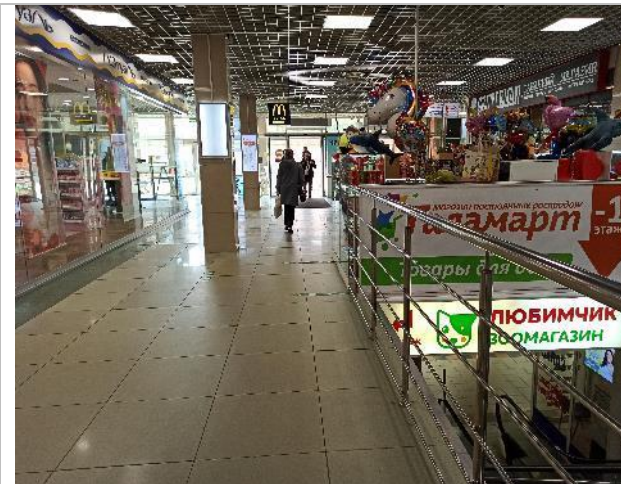


Фото 1. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 2. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 3. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 4. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 5. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 6. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 7. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 8. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 9. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 10. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 11. Внутренние помещения 1 этажа.

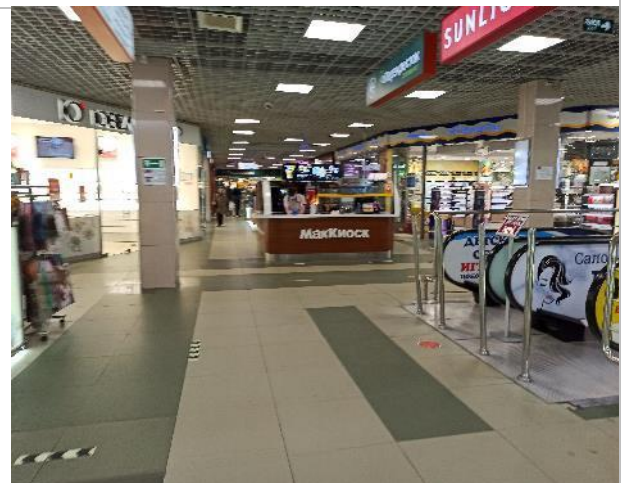


Фото 12. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 13. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 14. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 15. Внутренние помещения 1 этажа.

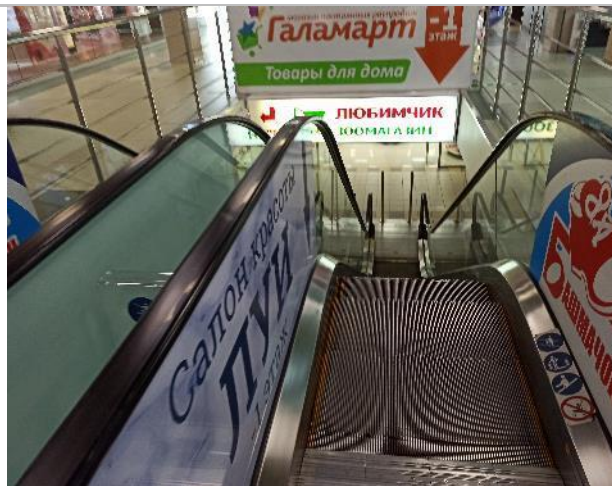


Фото 16. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 17. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 18. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 19. Внутренние помещения 1 этажа.



Фото 20. Внутренние помещения 2 этажа.

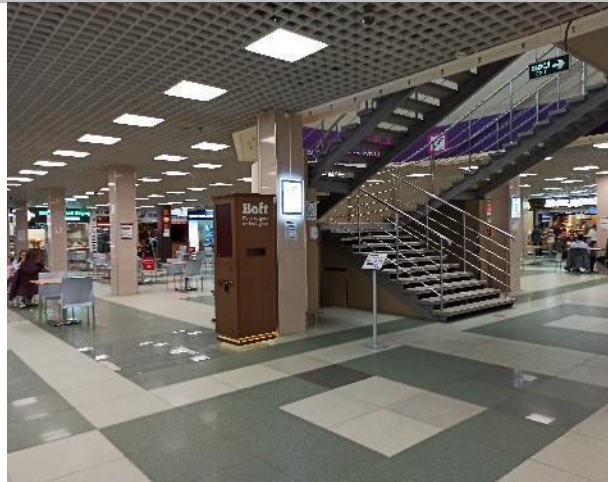


Фото 21. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 22. Внутренние помещения 2 этажа.

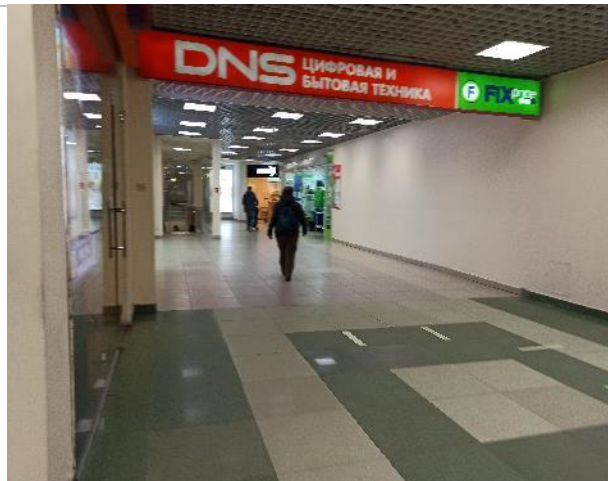


Фото 23. Внутренние помещения 2 этажа.

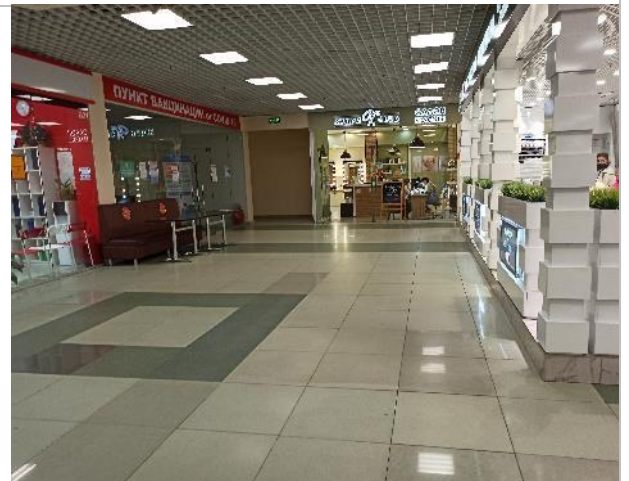


Фото 24. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 25. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 26. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 27. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 28. Внутренние помещения 2 этажа.

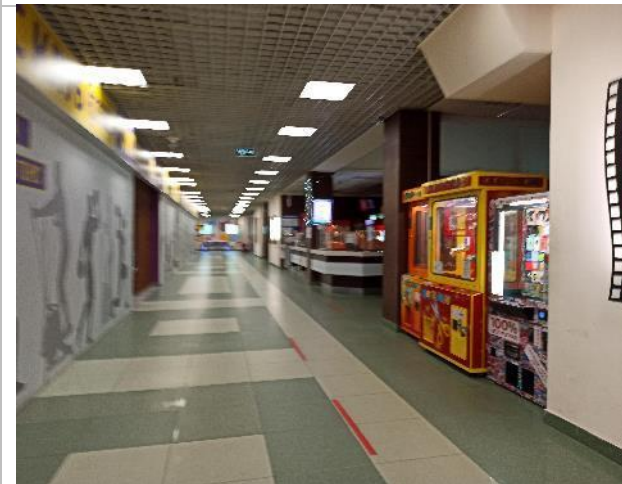


Фото 29. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 30. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 31. Внутренние помещения 2 этажа.

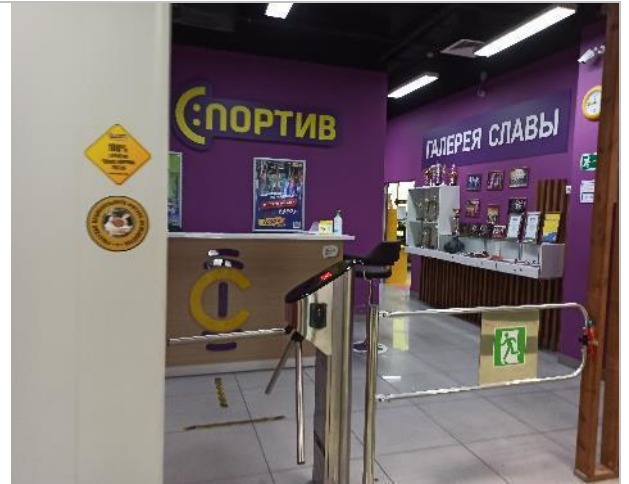


Фото 32. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 33. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 34. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 35. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 36. Внутренние помещения 2 этажа.



Фото 37. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 38. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 39. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 40. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 41. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 42. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 43. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 44. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 45. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 46. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 47. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 48. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 49. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 50. Внутренние помещения 3 этажа.



Фото 51. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 52. Внутренние помещения 4 этажа.

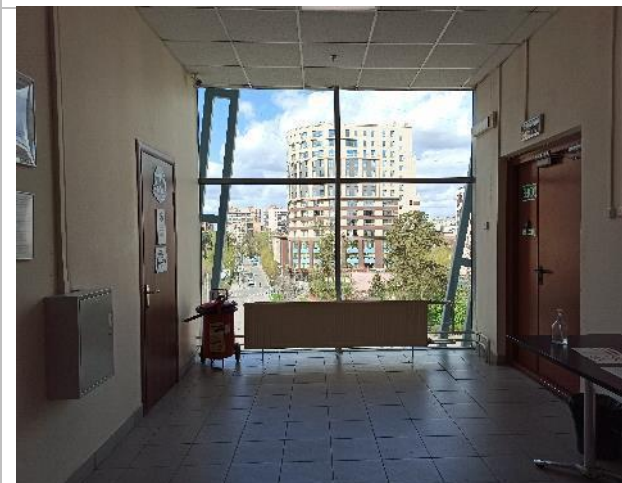


Фото 53. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 54. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 55. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 56. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 57. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 58. Внутренние помещения 4 этажа.

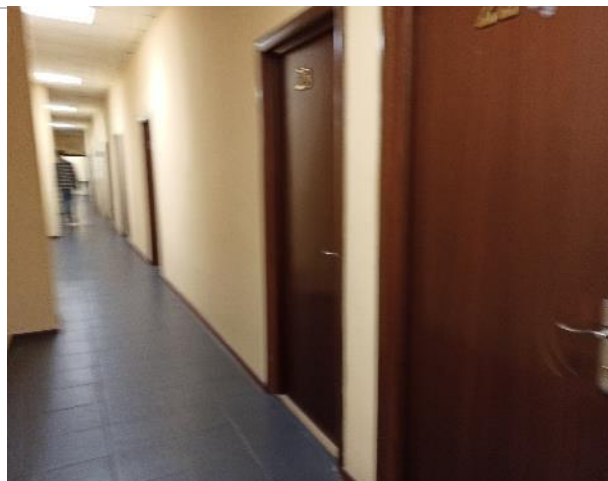


Фото 59. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 60. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 61. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 62. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 63. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 64. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 65. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 66. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 67. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 68. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 69. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 70. Внутренние помещения 4 этажа.

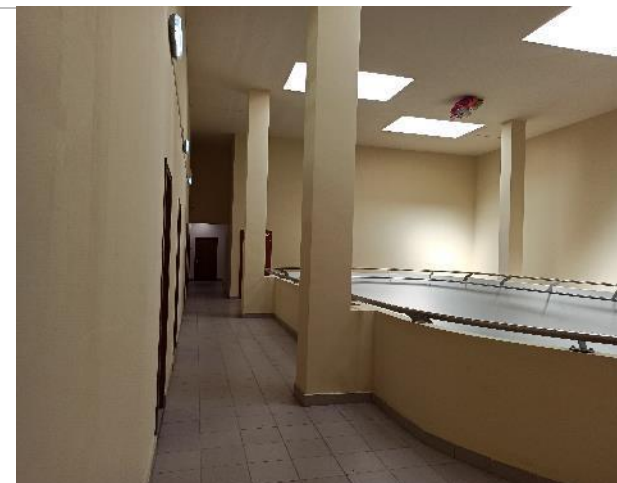


Фото 71. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 72. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 73. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 74. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 75. Внутренние помещения 4 этажа.



Фото 76. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 77. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 78. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 79. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 80. Внутренние помещения цокольного этажа.

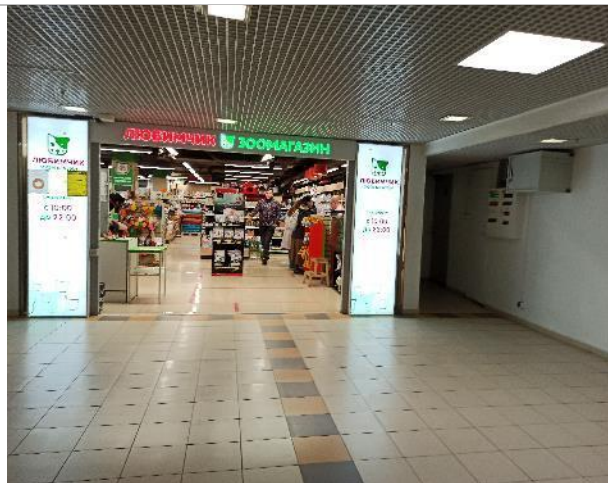


Фото 81. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 82. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 83. Внутренние помещения цокольного этажа.

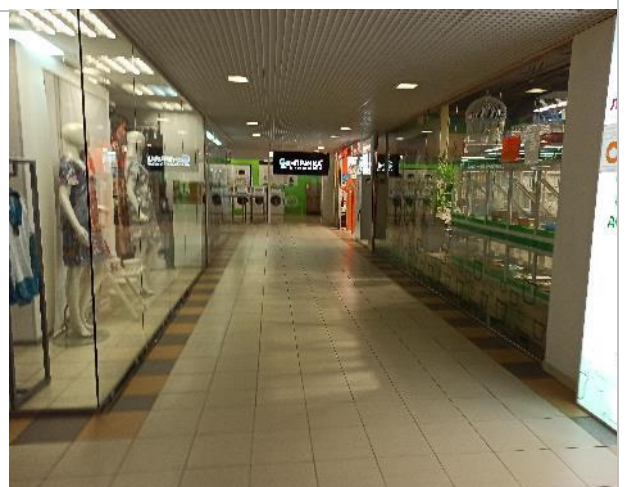


Фото 84. Внутренние помещения цокольного этажа.

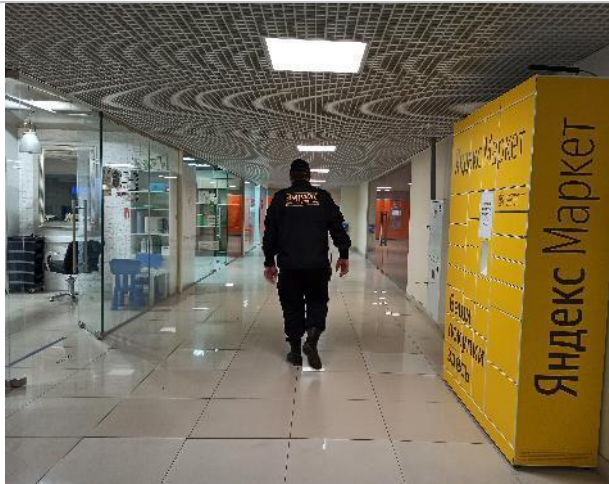


Фото 85. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 86. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 87. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 88. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 89. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 90. Внутренние помещения цокольного этажа.



Фото 91. Фасад



Фото 92. Прилегающая территория

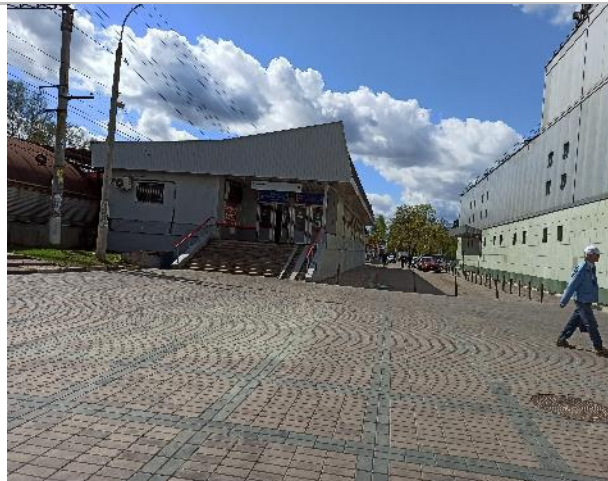


Фото 93. Прилегающая территория



Фото 94. ТП



Фото 95. Прилегающая территория



Фото 96. Фасад



Фото 97. Фасад



Фото 98. Фасад

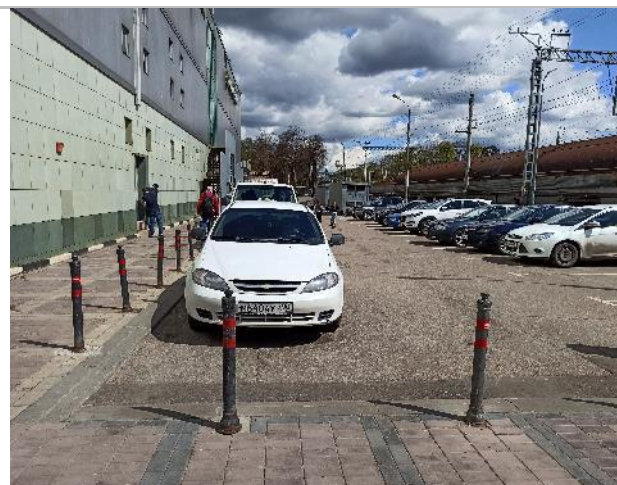


Фото 99. Фасад и прилегающая территория



Фото 100. Фасад и прилегающая территория



Фото 101. Фасад, входная группа



Фото 102. Номер дома

Источник: фотографии АО "НЭО Центр"