





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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ТП-3-260712/24 ОТ 07.06.2024 Г.

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

Заказчик:

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

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
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 33
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 34
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки 36
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 37

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 38

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки 40
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2024 г. 44
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 48
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартал 2024 г. 50
5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2024 г. 65

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

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 93
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений 93
7.2. Определение справедливой стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода 105
7.3. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества и движимого имущества в рамках затратного подхода 110

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 118
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 118
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 118
8.3. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 135

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 143
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода дисконтирования денежных потоков 143

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 164
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 164
10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки 165

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 168
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 169
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

Объект оценки, включая права на объект оценки	**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.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	**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.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	**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. **Права на объект оценки:** общая долевая собственность принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский" на праве общей долевой собственности.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Ограничения (обременения) прав:** – здание с кадастровым номером 50:12:0100411:96 – доверительное управление, аренда; – здания с кадастровыми номерами 50:12:0100411:244, 50:12:0100411:245 – доверительное управление; – земельные участки – доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	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 №24 от 15.05.2024 г. к Договору №ТП-3-260712 от 26.07.2012 г.
Порядковый номер Отчета об оценке	ТП-3-260712/24
Дата составления Отчета об оценке	07.06.2024 г.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 01.06.2024 г.	• Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, общая площадь 21 029,7 кв. м — 386 584 099 (Триста восемьдесят шесть миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи девяносто девять) руб. 74 коп.; • сооружение ТП-282, общая площадь 20,4 кв. м — 1 853 983 (Один миллион восемьсот пятьдесят три тысячи девятьсот восемьдесят три) руб. 46 коп.;

	• сооружение ТП-283, общая площадь 24 кв. м — 1 853 983 (Один миллион восемьсот пятьдесят три тысячи девятьсот восемьдесят три) руб. 46 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. 00 коп.; • 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. 00 коп.
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	1 395 888 000 (Один миллиард триста девяносто пять миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС (20%))	1 655 167 811 (Один миллиард шестьсот пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч восемьсот одиннадцать) руб.
Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%))[1]	9 100 200 (Девять миллионов сто тысяч двести) руб.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без учета НДС (20%))[2]	**1 629 239 800 (Один миллиард шестьсот двадцать девять миллионов двести тридцать девять тысяч восемьсот) 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, включая права на объект оценки **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей** **Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	**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.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**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.

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

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

	Права на объект оценки: общая долевая собственность принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский" на праве общей долевой собственности. **Ограничения (обременения) прав:** – здание с кадастровым номером 50:12:0100411:96 – доверительное управление, аренда; – здания с кадастровыми номерами 50:12:0100411:244, 50:12:0100411:245 – доверительное управление; – земельные участки – доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[3]
Предпосылки стоимости **Основания для установления предпосылок стоимости**	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 07.06.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	07.06.2024 г.

Специальные допущения

1. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые здания и земельные участки, входящие в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения.
2. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемые земельные участки по состоянию на дату оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права – обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения.
3. На основании выписок из ЕГРН на оцениваемое здание с кадастровым номером 50:12:0100411:96 по состоянию на дату оценки зарегистрировано ограничение (обременение) права – аренда. Определение справедливой стоимости будет проводиться с учетом данного обременения.

Иные существенные допущения:

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

Ограничения оценки

1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ на бумажном носителе, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации. Или В форме электронного документа, отвечающего требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком	с "15" мая 2024 года до "07" июня 2024 г. включительно

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр. 1, помещение 1/4
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г. Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по всем страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а

Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном и добровольном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис АО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 15.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 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[4]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Шумилин Д. В.- участвовал в проведении осмотра объекта оценки

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

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.

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[5]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки " Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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

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

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Учет НДС (20%)
1	Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:96	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	21 029,70	1 522 133 600	без учета НДС
2	Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:244	Общая долевая собственность	Доверительное управление	20,40	4 514 400	без учета НДС
3	Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:245	Общая долевая собственность	Доверительное управление	24,00	4 585 800	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	11 732 000	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	86 274 000	не облагается НДС
ИТОГО							**1 629 239 800**	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки, 03.06.2024 г.: 14,3866%[6].
3. 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.
4. 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.
5. В стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
6. 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.
7. 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.
8. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данные активы не является частью действующего предприятия и могут быть изъяты из работы и проданы сами по себе.
9. Оцениваемые здания и сооружения находится в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев — Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда ТРЦ "Перловский". Заказчиком по договору на проведение оценки выступает ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский". По данным Заказчика, собственники оцениваемых активов извещены и не возражают против проведения оценки.

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

10. Величина доходов и расходов от эксплуатации помещений ТРЦ "Перловский" определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком.
11. 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.
12. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объекта №1 по объектам-аналогам №2-3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, тип объекта недвижимости, распределению помещения по этажам, наличия (отсутствия) парковки, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
13. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объектов №4-5 по объектам-аналогам №1-3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их состава передаваемых прав, местоположению, площади, линии расположения, наличием (отсутствием) исходно-разрешительной документации и наличием (отсутствием) коммуникаций, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
14. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта №1 в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 9 ФСО №VI, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №20, " Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
15. 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: (a) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

    В результате проведенного анализа, приведенного в разделе 5 Отчета (Таблица 5.10, Таблица 5.12), 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.

16. Величина арендопригодной площади (GLA) ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.

17. 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.

18. Оцениваемые здания и сооружения расположены на двух земельных участках общей площадью 106,76 сот. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что в случае перехода прав на оцениваемое имущество от одного правообладателя к другому, имущество будет реализовываться как единый комплекс в силу восприятия рынком аналогичной недвижимости Московского региона. Таким образом, расчет земельных участков, приходящихся на оцениваемые здания, производился по совокупной площади земельных участков, общей площадью 106,76 сот. с последующим выделением стоимости каждого земельного участка прямо пропорционально их площади. При реализации оцениваемых объектов пообъектно, справедливая стоимость объектов может отличаться.

19. 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.

20. На оцениваемых земельных участках, совокупной площадью 106,76 сот., расположены здания и сооружения, приведенные в табл. 1.1. Отчета. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.

21. Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены

при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

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. Рыночная/справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

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

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

    Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения.

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

24. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 19.05.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 07.06.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
25. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объектах оценки

В соответствии с Заданием на оценку №24 от 15.05.2024 г. к Договору №ТП-3-260712 от 26 июля 2012 г. об оценке имущества, составляющего Рентный ЗПИФ "ТРЦ Перловский", между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский" и АО "НЭО Центр", объектом оценки является:

Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33.

Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически.

Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.

Объект оценки №4: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

Объект оценки №5: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

Права на объект оценки: общая долевая собственность принадлежит владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» на праве общей долевой собственности.

Ограничения (обременения) прав:

- здание с кадастровым номером 50:12:0100411:96 – доверительное управление, аренда;
- здания с кадастровыми номерами 50:12:0100411:244, 50:12:0100411:245 – доверительное управление;
- земельные участки – доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.

Объект оценки представляет собой действующий торгово-развлекательный центр "Перловский" с вспомогательными объектами специального назначения – трансформаторные подстанции (ТП-282 и ТП-283). Трансформаторные подстанции используется для снабжения электрическим током здание ТРЦ "Перловский".

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, кв. м	Состояние отделки помещений	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость по состоянию на 01.06.2024 г., 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	386 584 099,74	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-130265779 от 13.05.2024 г.	Общая долевая собственность	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 владельцев инвестиционных паев	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	1 853 983,46	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-130265897 от 13.05.2024 г.	Общая долевая собственность		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	1 853 983,47	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-130266090 от 13.05.2024 г.	Общая долевая собственность		Доверительное управление

Источник: данные правоудостоверяющих документов

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

Наименование	Характеристика	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок (объект оценки №4)	Земельный участок (объект оценки №5)
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь земельного участка, кв. м	1 278,00	9 398,00
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо	
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266304 от 13.05.2024 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266592 от 13.05.2024 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения торгово-развлекательного центра
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление	Доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:12:0100411:266	50:12:0100411:267
Кадастровая стоимость, руб.	13 022 807,22	88 967 482,72
Величина земельного налога за пользование земельным участком, руб./год	195 342,11	1 334 512,24
Балансовая стоимость по состоянию на 01.12.2023 г., руб.	1 017 450,00	7 481 997,00
Границы земельного участка на карте Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/)		

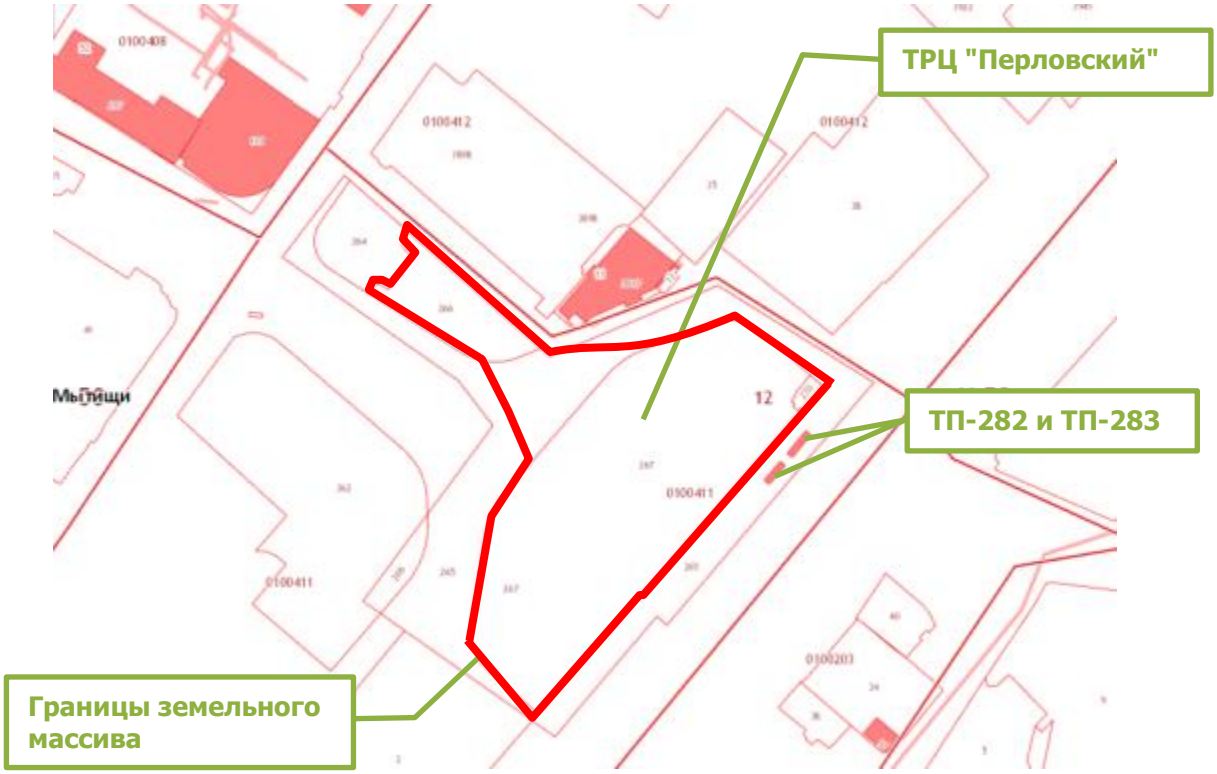
Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.1. Границы оцениваемого земельного массива



Источник: данные сайта www.rosreestr.ru

[7] Распределение площади земельных участков производилось пропорционально площади застройки строений.

Рисунок 3.2. Границы оцениваемых земельных участков



Источник: данные сайта www.rosreestr.ru

3.2. Местоположение объектов оценки

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки[8]

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

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

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

Площадь территории городского округа составляет 430,60 кв. км. Округ граничит с Москвой, а также городскими округами Московской области: Долгопрудный, Химки, Лобня, Дмитровский, Пушкинский, Королев и Балашиха. Численность населения — 309 564 чел. (2024 г.).

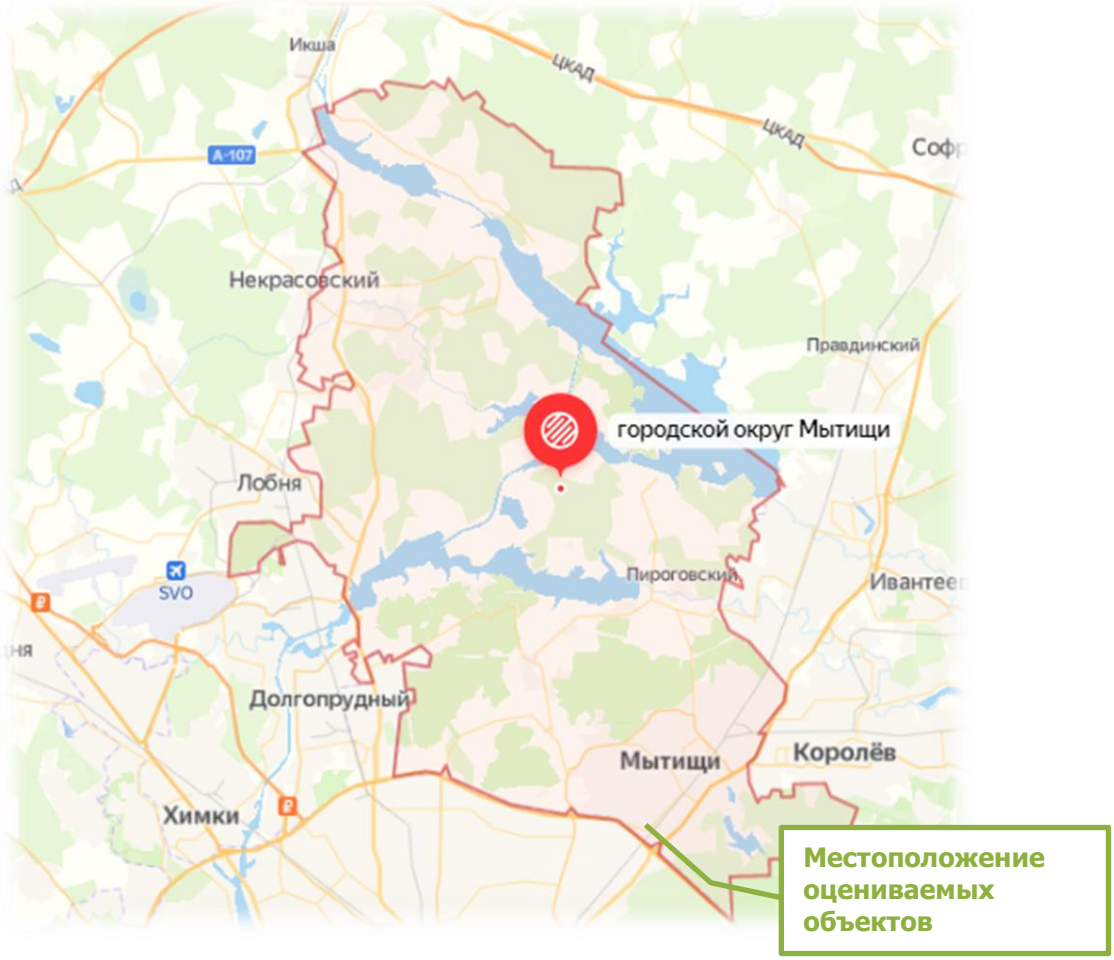
[8] Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.svao.mos.ru

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

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

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

Рисунок 3.3. Карта Мытищинского района



Источник: maps.yandex.ru

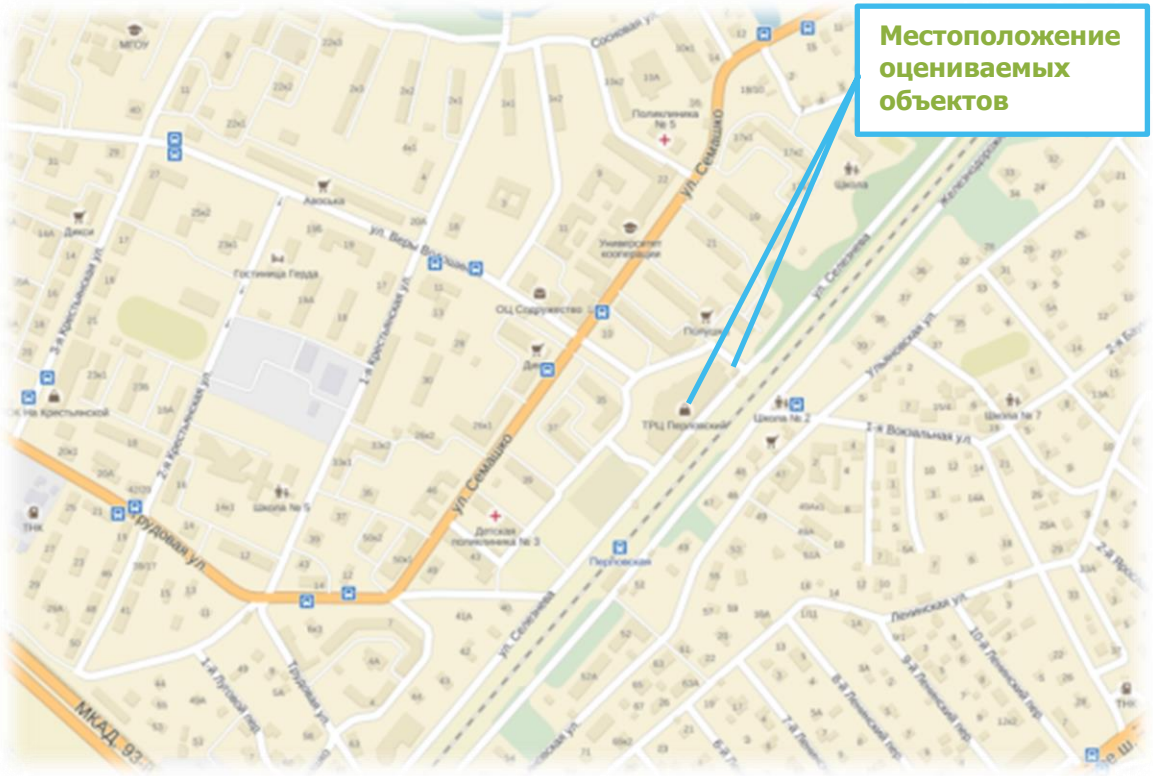
Характеристики местоположения объектов оценки и описание земельных участков приведены в табл. 3.4. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.4-3.5.

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: maps.yandex.ru

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



Источник: maps.yandex.ru

Локальное местоположение

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

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

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- плотный транспортный поток на прилегающих к объекту транспортных магистралях.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130265779 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130265897 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266090 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266304 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266592 от 13.05.2024 г.;
- реестр арендаторов;
- данные о вакантных площадях;
- копию справки о первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ "ТРЦ Перловский".
- копию информационного письма исх. №ТП-1/24 от 05.06.2024 г. о доходах и расходах ТРЦ "Перловский";
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на 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.

Ограничения (обременения) прав:

- здание с кадастровым номером 50:12:0100411:96 – доверительное управление, аренда;
- здания с кадастровыми номерами 50:12:0100411:244, 50:12:0100411:245 – доверительное управление;
- земельные участки – доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

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

В результате проведенного анализа, приведенного в разделе 5 Отчета (Таблица 5.10, Таблица 5.12), 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.

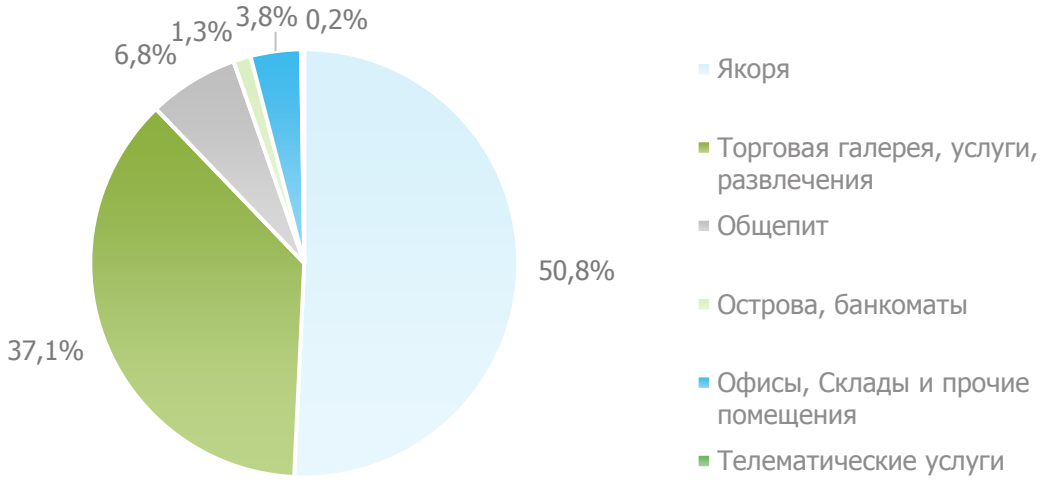
Сведения о физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях

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", фитнесс центр "Спортивер", кинотеатр "Алмаз". Для посетителей работают кафе и зона фуд-корта. Среди предлагаемых услуг здесь доступны детская комната, аптека, салоны связи и туристическое агентство.

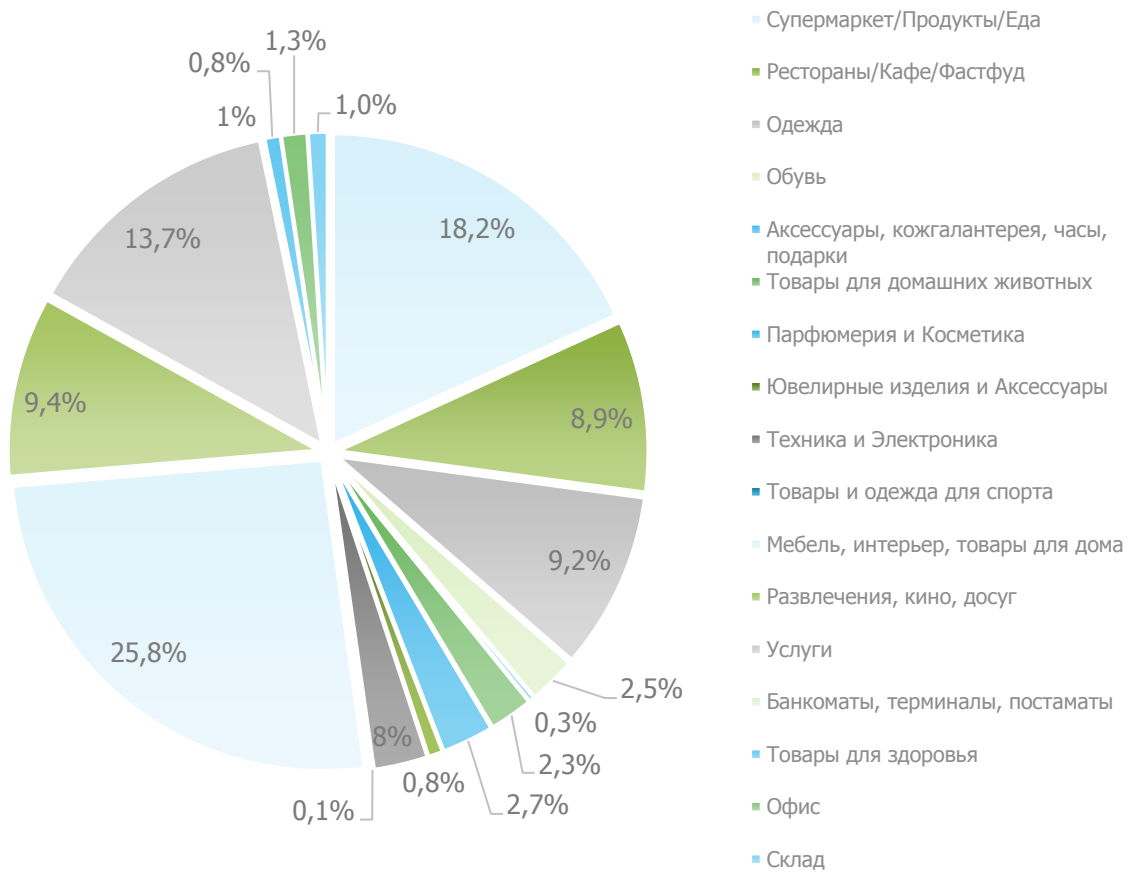
Сегментация арендаторов ТРЦ "Перловский" по типу помещений и торговому профилю арендаторов приведена на Рисунок 3.6 и Рисунок 3.7.

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов приведены в табл. 3.5.

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	ТРЦ "Перловский"	ТП-282	ТП-283
Общая характеристика здания			
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое сооружение	Нежилое сооружение
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-развлекательного центра	Нежилое сооружение трансформаторной подстанции	Нежилое сооружение трансформаторной подстанции
Текущее использование	Нежилое здание торгово-развлекательного центр	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
Срок полезной службы, лет[9]	81	58	58
Год проведения капитального ремонта	Не проводился	Не проводился	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	Нет

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

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

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

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

Рисунок 3.8. План подвального этажа



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.9. План 1-го этажа



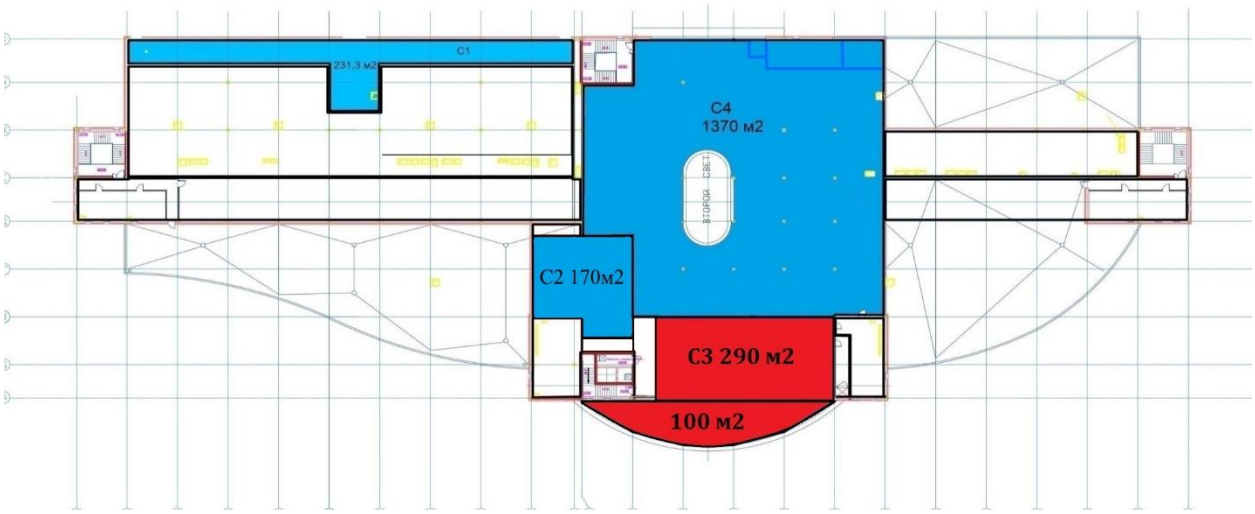
Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.10. План 2-го этажа



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.11. План 3-го этажа



Источник: данные Заказчика

Рисунок 3.12. План 4-го этажа



Источник: данные Заказчика

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с предоставленной Заказчиком технической документацией, объект оценки оснащен всеми необходимыми центральные инженерными коммуникациями.

В ТРЦ "Перловский" имеются следующие источники инженерного обеспечения:

1. холодное водоснабжение / водоотведение
2. электроэнергия
3. теплоэнергия

Водоснабжение и канализация выполнены по ТУ МУП "Водоканал" г. Мытищи. Водоснабжение Объекта осуществляется от городского водопровода по двум диаметрам 150 мм. Гарантируемый напор в сети 10 м.

Вода используется:

- На хозяйственно-питьевые нужды;
- На противопожарные нужды;
- На систему автоматической системе пожаротушения здания.

Для учета расхода воды установлен водомерный узел с обводной линией.

Горячее водоснабжение осуществляется от местного ИТП.

Отвод бытовых стоков от здания предусматривается в существующую сеть города. Предусмотрено устройство раздельных внутренних систем канализации: бытовой от санузлов и производственной от кафе. На выпусках производственной канализации установлены жироуловители.

Ливневая канализация выполнена по ТУ МУП "Водосток".

Отвод дождевых и талых вод осуществляется в закрытую ливневую сеть с дальнейшим отводом на локальные очистные сооружения ливневой канализации, а затем в существующую сеть ливневой канализации города. Отвод дождевых и талых вод с кровли Объекта осуществляется системой внутренних водостоков.

Теплоснабжение объекта осуществляется в соответствии с ТУ МП "Теплосеть" г. Мытищи. Источник теплоснабжение – существующая котельная по ул. 1-я Крестьянская.

Система теплоснабжение закрытая. Схема теплоснабжения – двухтрубная. Теплоноситель – перегретая вода 150-70 град. Цельсия. Разрешенный максимум теплопотребления –Q=1,22 Гкал./ч.

Присоединение систем потребления тепла: отопление, вентиляция и горячего водоснабжения к тепловым сетям осуществляется через ИТП, размещаемый в подвальном помещении центра. Температурный график в местной системе отопления по проекту должен составлять 95-70 град. Цельсия. В системе ГВС – 55 град. Цельсия.

В ИТП предусмотрен узел учета тепловой энергии и теплоносителя.

Расход водопроводной и подпиточной воды измеряется турбинными водосчетчиками.

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

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

Данные со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" приведены в табл. 3.6 и 3.7.

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

В результате проведенного анализа, приведенного в разделе 5 Отчета (Таблица 5.10, Таблица 5.12), 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.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования находится в диапазоне 47 092 - 288 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых до 10 кв. м, находятся в диапазоне 38 761 – 1 080 952 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 3 397 – 119 455 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 6 370 – 25 300 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- ставки аренды для офисов, находится в диапазоне от 6 737 – 27 644 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- средневзвешенная арендная ставка по ТЦ составляет – 20 658 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов.

Согласно рекомендациям АРБ[10]:

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

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

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

В результате проведенного анализа, приведенного в разделе 5 Отчета (Таблица 5.10 - **Ошибка! Источник ссылки не найден.**, Таблица 5.12), арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям.

Таблица 3.6. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) по состоянию на июнь 2024 г.

Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Действительный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
Подвальный этаж	11 690,61	2 683,50	31 371 757,08
0-цоколь	15 909,09	26,40	420 000,00
1 этаж	36 036,99	4 820,07	173 700 804,12
2 этаж	15 764,75	3 827,28	60 336 110,28
3 этаж	8 489,72	1 890,00	16 045 562,40
4 этаж	10 019,01	640,40	6 416 175,24
Территория	16 000,00	300,00	4 800 000,00
Итого:	**20 658,14**	**14 187,65**	**293 090 409,12**

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.7. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа и площади помещений по состоянию на июнь 2024 г.

Этаж	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м.	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год (с учетом НДС)
Подвальный			
	склад	54,70	6 670,00
	до 10 кв. м (оборудование)	17,70	28 870,00
	от 10 кв. м до 350 кв.м (галерея)	1 893,00	12 810,00

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

Этаж	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м.	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год (с учетом НДС)
	от 350 кв. м (якоря)	718,10	8 480,00
	Итого	2 683,50	
Цокольный			
	от 10 кв. м до 350 кв.м (галерея)	26,40	15 910,00
	Итого	26,40	
Территория			
	Территория	300,00	16 000,00
	Итого	300,00	
1 этаж			
	до 3 кв. м (оборудование)	15,89	173 930,00
	до 10 кв. м (остров)	95,33	145 340,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	1 296,15	75 040,00
	от 150 кв. м до 350 кв.м (галерея)	373,00	18 940,00
	от 350 кв. м (якоря)	3 039,70	23 050,00
	Итого	4 820,07	
2 этаж			
	до 3 кв. м (оборудование)	8,00	167 000,00
	до 10 кв. м (остров)	28,20	76 020,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	915,27	36 560,00
	от 150 кв. м до 350 кв.м (галерея)	1 150,81	13 280,00
	от 350 кв. м (якоря)	1 725,00	7 960,00
	Итого	3 827,28	
3 этаж			
	до 10 кв. м (оборудование)	22,00	349 660,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	150,00	10 580,00
	от 150 кв. м до 350 кв. м (галерея)	0,00	-
	от 350 кв. м (якоря)	1 718,00	7 720,00
	Итого	1 890,00	
4 этаж			
	до 5 кв. м (оборудование)	4,00	104 160,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	264,70	10 340,00
	от 150 кв. м до 350 кв. м (галерея)	186,60	7 720,00
	Офис	185,10	7 040,00
	Итого	640,40	
Итого:		**14 187,65**	**20 658,14**

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки 787,40 кв. м площадей остаются вакантными (5,2% от общей арендопригодной площади здания).

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

№ п/п	Этаж	Вакантная площадь, кв. м
1	Цокольный этаж	64,50
2	Первый этаж	108,00
3	Второй этаж	106,00
4	Четвертый этаж	264,00
Итого:		**542,50**

Источник: данные Заказчика

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

Также, собственник получает дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламе на фасаде ТРЦ. Данные о дополнительном доходе ТРЦ "Перловский" приведены ниже в табл. 3.9.

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

№ п/п	Арендатор	Ставка аренды (базовая) без учета скидок, руб./мес. (с учетом НДС)	Арендная ставка с учетом ЭР, руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатор	5 084,75	61 017,00
2	Арендатор	10 169,49	122 033,88
3	Арендатор	10 000,00	120 000,00
4	Арендатор	19 237,29	230 847,48
5	Арендатор	8 135,59	97 627,08
6	Арендатор	10 000,00	120 000,00
7	Арендатор	11 000,00	132 000,00
8	Арендатор	5 000,00	60 000,00
9	Арендатор	20 200,00	242 400,00
10	Арендатор	10 000,00	120 000,00

№ п/п	Арендатор	Ставка аренды (базовая) без учета скидок, руб./мес. (с учетом НДС)	Арендная ставка с учетом ЭР, руб./год (с учетом НДС)
11	Арендатор	20 000,00	240 000,00
12	Арендатор	14 745,76	176 949,12
13	Арендатор	10 000,00	120 000,00
14	Арендатор	10 000,00	120 000,00
15	Арендатор	25 423,73	305 084,76
16	Арендатор	25 423,73	305 084,76
17	Арендатор	100,00	1 200,00
18	Арендатор	20 000,00	240 000,00
19	Арендатор	500,00	6 000,00
20	Арендатор	20 338,98	244 067,76
21	Арендатор	25 423,73	305 084,76
22	Арендатор	32 461,02	389 532,24
23	Арендатор	5 000,00	60 000,00
24	Арендатор	20 000,00	240 000,00
25	Арендатор	10 000,00	120 000,00
26	Арендатор	22 000,00	264 000,00
27	Арендатор	15 000,00	180 000,00
	ИТОГО	**385 244,07**	**4 622 928,84**

Источник: данные Заказчика

Ежегодно собственником осуществляются затраты на перепланировку, модернизацию 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., в 2020 г. составила 1 609 260 руб., в 2021 г. составила 4 987 608 руб., в 2022 г. 11 252 290 руб., в 2023 г. 2 513 128, за 4 мес. 2024 г. 3 644 914 руб.

На основании ретроспективных данных (а именно 2017, 2019-2024 г.) Исполнителем было спрогнозировано значение на 2024 г., как средневзвешенное значение ретроспективных данных за предыдущие года и на 1-ый прогнозный период (июнь 2024 г. - июнь 2025 г.) с учетом инфляции по итогам 2023 г.

Таблица 3.10. Бюджет инвестиционных затрат

Запланированные расходы	Фактические затраты (за 2017 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2018 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2019 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2020 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2021 г.), руб. с учетом НДС
Итого затраты	7 966 162,65	13 161 914,42	7 010 262,77	1 609 260,23	4 987 607,76
Запланированные расходы	**Фактические затраты (за 2022 г.), руб. с учетом НДС**	**Фактические затраты (за 2023 г.), руб. с учетом НДС**	**Фактические затраты (за 4 мес. 2024 г.), руб. с учетом НДС**	**Прогноз на 2024 г., руб. с учетом НДС**	**Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г., руб. с учетом НДС**
Итого затраты	11 252 290,10	2 513 127,77	3 644 914,20	6 610 493,41[11]	6 792 549,15[12]

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.

[11] Средневзвешенное значение 2017, 2019-2023 г. (7 966 162,65 + 7 010 262,77 + 1 609 260,23 + 4 987 607,76 + + 11 252 290,10 + 2 513 127,77 + 3 644 914,20/4*12)/7

[12] Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г. с учетом инфляции по итогам 2024 г. — 6,61% (6 610 493,41 * 7/12 + + 6 610 493,41 * (1+ 6,61%) * 5/12)

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

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

Анализ открытых источников показал, что объекты №1 и №4-5, входящие в состав объекта оценки, достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными. Здание трансформаторных подстанций (объекты №2-3), в силу своей уникальности, редко продаются, только как составная часть какого-либо бизнеса или организации, поэтому относится к специализированному имуществу.

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\mathbf{ОСПИ = (НМS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{ОКОС} - Х_В) \times V_{ОКОС} + (Н_{ЕНАО} - Х_В) \times V_{ЕНАО},}$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_в$ — 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";

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

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

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

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

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

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

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

Наименование объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская область, г. о. Мытищи, 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	18	18	18
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	50	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	42	32	32
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"	82	47	47
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"	65	41	41
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	58	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**63**	**39**	**39**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки

Хорошее техническое состояние объектов оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельным участкам, на которых расположены оцениваемые здания, подведены все центральные коммуникации.

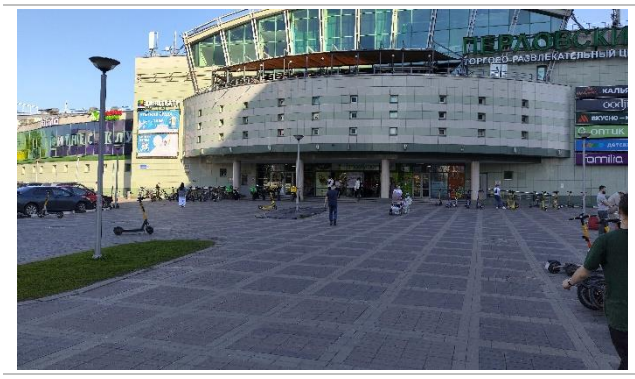
Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 19.05.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 07.06.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.12. Описание процесса осмотра объекта оценки

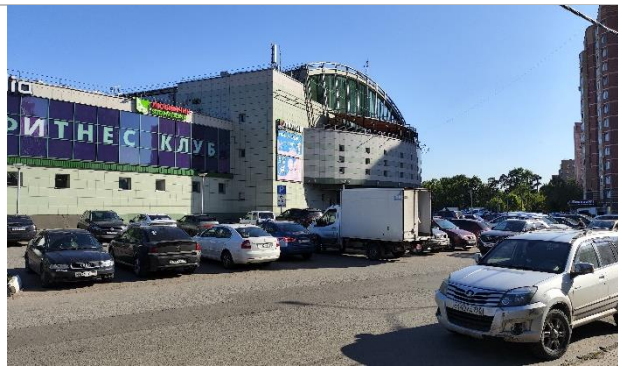
Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	19.05.2024 г.
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Д. В. Шумилин — представитель Исполнителя
Текущее использование объекта оценки	торгово-развлекательный центр; сооружения трансформаторных подстанций
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объектов оценки — в приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.13. Фотографии состояния объекта оценки



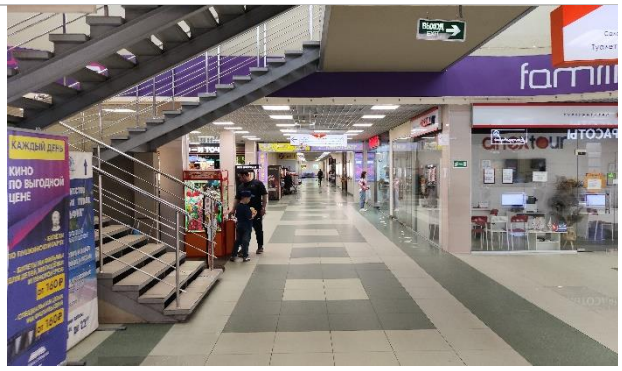
Фотография 3.1. Фасад ТРЦ (объект оценки №1)



Фотография 3.2. Фасад ТРЦ (объект оценки №1)



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



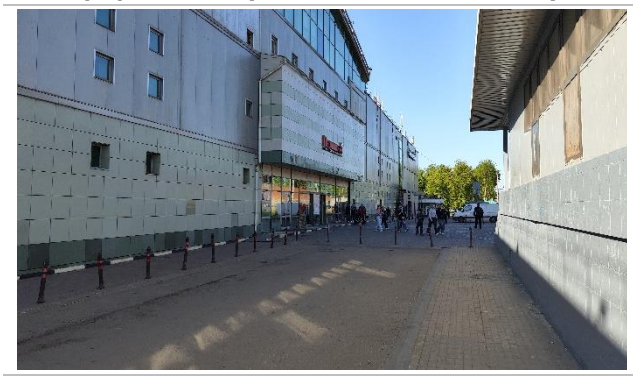
Фотография 3.4. Внутренние помещения ТРЦ (объект оценки №1)



Фотография 3.5. ТП (объекты оценки №2 и №3)



Фотография 3.6. ТП (объекты оценки №2 и №3)



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



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

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[13] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[14] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[15], срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 4 до 13 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 13 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.

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

[14] 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.

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3438-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

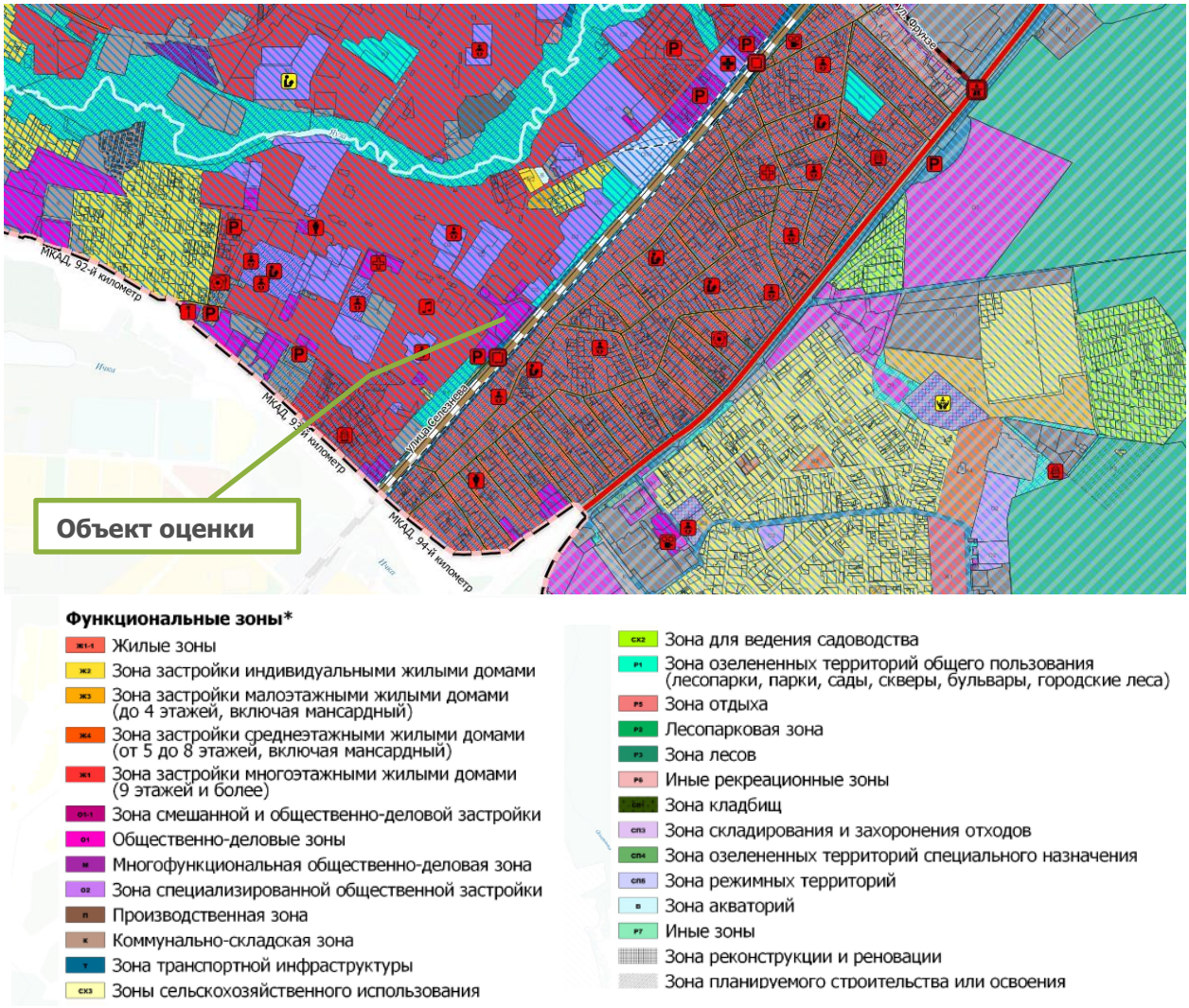
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	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. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Согласно Генеральному плану 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
Физическая возможность	Рельеф участков ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-развлекательного центра
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельные участки расположены в районе с развитой инфраструктурой, имеет удобный подъезд и находится в пешеходной доступности от остановок общественного наземного транспорта, что повышает коммерческую привлекательность объекта. Расположение на первой линии ул. Селезнева позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения торгово-развлекательного центра
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельных участков является размещение на них торгово-развлекательного центра**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

Анализ земельных участков с существующими улучшениями

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки[16]

- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2–4 кварталах 2022 г.
- По первой оценке Минэкономразвития России, рост ВВП по итогам 2023 г. составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 г. оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).
- Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности — на +4,2%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.
- Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос — по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы — прирост выпуска на +3,2% г/г.
- Машиностроительный комплекс по итогам 2023 г. показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней

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

давности также существенное увеличение выпуска — +14,0%. Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (+4,5% г/г).

- Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,2% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.
- Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября 2023 г. вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.
- По итогам 2023 г. рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. — +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счет увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).
- Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,0%.
- Объем строительных работ в 2023 г. вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%
- Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023. практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 г. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%.
- Начиная со 2 кв. 2023 г., потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 г. был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.). Оборот розничной торговли по итогам 2023 г. увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.
- Инфляция по итогам 2023 г. составила 7,4%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 г. составил +2,8%, а в целом по промышленности — +4,0%.
- Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в 2023 г. Уровень безработицы по итогам 2023 г. составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).
- За 11 мес. 2023 г. (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 руб., в реальном выражении рост на +7,6% г/г. Реальные денежные доходы по итогам 2023 г. выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее — +5,4% г/г по итогам года.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 г. сложилась в размере 62,99 долл. США за баррель, в январе-декабре 2022 г. — 76,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2023 г. сложилась в размере 64,23 долл. США за баррель, что в 1,27 раз выше, чем в декабре 2022 г. (50,47 долл. США за баррель).
- 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле-сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. Ключевая ставка составляла 7,5% после последнего снижения 19.09.2022 г. 21 июля 2023 г. Банк России принял решение повысить ключевую ставку сразу на 100 б. п. — до 8,5% годовых. На фоне высокого

инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в июле-сентябре 2023 г. С марта 2024 г. ключевая ставка составляет 16%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

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

Все аналитики ожидают в 2024 г.:

- снижение годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 6,2% до 7,2%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,5% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,0% до 2,3%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 10,6% до 14,0%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 90,1 руб. за долл. США до 95,1 руб. за долл. США**.**

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в декабре 2023 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

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

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	27.10.2023	6,2	4,0	4,0	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Декабрь 2023	7,0	4,2	4,0	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	22.09.2023	7,2	4,2	4,0	—	—	—
IMF	% годовых, в среднем за год	05.10.2023	6,3	4,0	4,0	4,0	4,0	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Январь 2024	6,4	4,4	—	—	—	—
Реальный ВВП РФ								
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	27.10.2023	1,0	1,5	2,0	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Декабрь 2023	1,3	1,5	1,5	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	22.09.2023	2,3	2,3	2,2	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	23.10.2023	1,6	2,3	2,0	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Ноябрь 2023	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,8
IMF	%, дек. к дек. пред. года	05.10.2023	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	—
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Январь 2024	1,4	1,1	—	—	—	—
Ключевая ставка								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	27.10.2023	13,5	8,0	6,7	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Декабрь 2023	14,0	9,0	7,0	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, на конец года	23.10.2023	12,6	7,3	5,8	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	% годовых, на конец года	Ноябрь 2023	10,6	6,8	6,2	6,1	6,1	6,1
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Январь 2024	13,2	9,0	—	—	—	—
Курс доллара США								
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Декабрь 2023	92,00	93,00	94,81	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	22.09.2023	90,12	91,13	92,28	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	23.10.2023	94,70	94,10	94,60	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Ноябрь 2023	95,07	95,07	96,82	97,61	95,62	97,41
Bloomberg	руб., медиана за год	Январь 2024	92,65	116,00	—	—	—	—

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

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2024 г.[17]

5.2.1. Основные положения

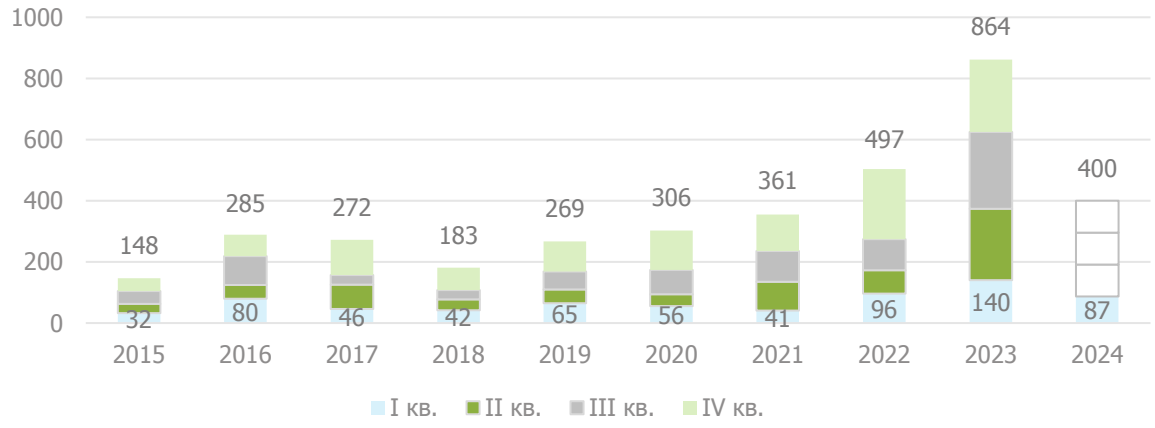
Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 87 млрд рублей, что на 37% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 9% ниже показателя 2022 года.

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



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

Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 74%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 20%.

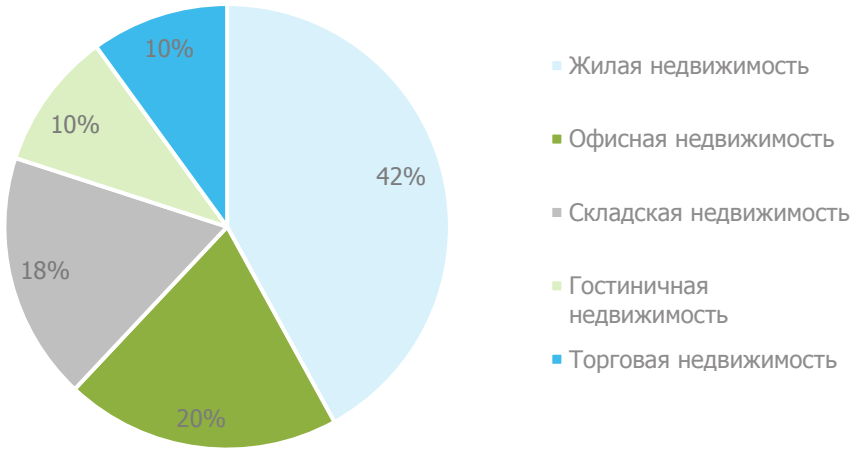
Значительное сокращение вложений связано с несколькими факторами. В первую очередь, это сохранение жесткой денежнокредитной политики со стороны ЦБ РФ. Данная тенденция является сдерживающей для большинства проектов. Вторым фактором снижения объема транзакций является сокращение количества сделок по продаже иностранными инвесторами российских активов. Если в 2022 и 2023 гг. на подобные транзакции пришлось 22% и 30% в общем объеме вложении соответственно, то в настоящий момент доля составляет только 5%.

Несмотря на отрицательную динамику, стоит отметить, что значение показателя за первые три месяца является максимальным в период с 2000 по 2021 гг. Данный факт показывает, что интерес инвесторов к недвижимым активам попрежнему остается высоким.

[17] https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/

Смягчение денежно-кредитной политики, ожидаемое во второй половине года, положительно скажется на настроениях инвесторов. По прогнозам, годовой объем инвестиций в целом по России составит 400-450 млрд руб.

Рисунок 5.2. Структура инвестиций в недвижимость



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

Жилая недвижимость

Сегмент жилой недвижимости по итогам I квартала 2024 года вновь занял лидирующую позицию в структуре вложений – 42% от общего объема транзакций. В абсолютных значениях инвестиции составили 36,5 млрд руб. 60% в общем объеме пришлось приобретение застройщиком Sminex территории офисного комплекса "Московский Шелк" с целью дальнейшего редевелопмента. Сделка вошла в топ-5 крупнейших (в денежном эквиваленте) на рынке жилого девелопмента.

Практически треть (31%) от совокупного квартального показателя пришлась на приобретение земельных участков на торгах. В среднесрочной перспективе на рынке жилого девелопмента будет наблюдаться тенденция постепенного сокращения классических инвестиционных сделок и увеличение количества сделок по продаже земельных активов посредствам механизма КРТ как в Москве, так и в других регионах страны.

В целом в 2024 не ожидается значительного снижения объема вложений. Однако высокий уровень ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования будут оказывать сдерживающий эффект на инвестиционную активность девелоперов.

Офисная недвижимость

Сегмент офисной недвижимости в структуре инвестиций вернулся к показателям 2020-2022 гг., когда на его долю приходилось 20-25% вложений. Совокупный объем вложений по итогам I квартала 2024 года составил 17,8 млрд руб., что сопоставимо с показателем I квартала 2023 года.

Тенденция по покупке офисных зданий под собственные нужды продолжилась и в 2024 году. По итогам января-марта доля подобных сделок достигла 58% (в 2023 году показатель составил 53%.) При этом, если в прошлом году основной объем приходился на компании с государственным финансированием, то в 2024 году практически все сделки были заключены с негосударственным сектором.

Необходимо отметить еще один тренд – покупка офисных площадей частными инвесторами. Он получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу реализации новых офисных зданий - продажа, преимущественно блоками и этажами. В 2023 году был зафиксирован рекордный показатель – 33 млрд руб. – за 5 лет объем вложений увеличился более, чем в 10 раз. В 2024 году ожидается сохранение активности и интереса к данному виду вложений.

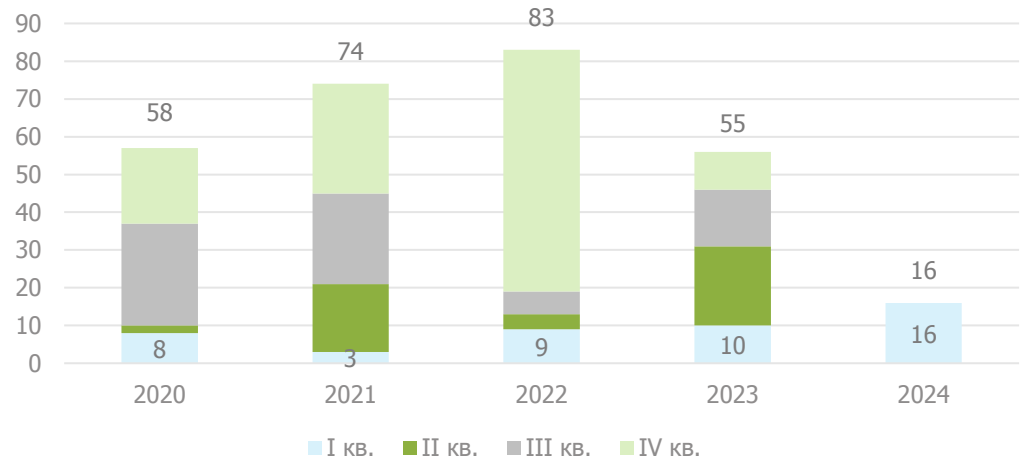
Складская недвижимость

Несмотря на то, что в складском сегменте по итогам первых 3-х месяцев 2024 года было закрыто только 2 сделки, совокупный объем вложений составил 15,5 млрд руб., что в 1,5 раза превышает сопоставимое значение 2023 года и является максимальным среди показателей января-марта.

Более 95% в объеме инвестиций составляет продажа объекта PNK Парк МКАД-М4. Данная транзакция является одной из крупнейших не только в I квартале, но и в целом в складском сегменте за всю историю наблюдений. Объект был приобретен компанией "Современные Фонды Недвижимости" в состав ЗПИФ. Тенденция получила активное развитие еще 2020 году, а совокупно за 5 лет подобные транзакции составили более 70 млрд руб. Также стоит сказать, что в начале 2024 года УК "АльфаКапитал" запустила новый продукт: первый фонд, который включает в себя объект формата Light Industrial.

Итоговое годовое значение может стать рекордно высоким. На складском рынке появляются новые инвестиционные продукты: в 2024 году ожидается завершение строительства около 1 млн кв. м BTS-объектов. Также в стадии переговоров находится ряд крупных сделок как с иностранными, так и с российскими владельцами.

Рисунок 5.3. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



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

Гостиничная недвижимость

В I квартале 2024 года доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме инвестиций достигла 11%, что стало рекордным значением с с 2015 года. Объем транзакций за январь-март составил 9,2 млрд руб., что в 10-летней перспективе также является одним из наиболее высоких среди сопоставимых периодов. За первые три месяца 2024 года было продано 4 объекта, 2 из которых были приобретены российскими гостиничными операторами с целью расширения портфеля. Рост интереса инвесторов к гостиничным объектам связан в первую очередь с ростом внутреннего туризма.

Минэкономразвития РФ к 2030 году планирует в 2 раза увеличить долю туризма в объеме ВВП – до 4,5%. В этой связи государство создает условия и реализует различные меры поддержки для стимулирования развития отрасли. Ключевым аспектом является увеличение предложения качественного номерного фонда. Основной драйвер стимулирования строительства – указанное Постановление Правительства РФ №141, согласно которому государство предоставляет возможность девелоперам получать льготное кредитование по ставке 7-8% годовых.

Торговая недвижимость

После рекордного объема инвестиций, зафиксированного в 2023 году, объем вложений в торговом сегменте вернулся к среднестатистическим значениям и по итогам первых трех месяцев 2024 года составил 8,4 млрд руб. Среди сделок, закрытых в I квартале 49% вложений пришлось на объекты, приобретенные в состав активов ЗПИФ.

В структуре сделок торговый сегмент вновь занимает наименьшую долю. Низкий показатель инвестиционной активности в большей степени связан с сезонным фактором: в I квартале

закрываются либо вынужденные транзакции, либо сделки, которые не успели состояться в предыдущем году.

Ожидается, что ряд знаковых проектов рынок увидит во второй половине 2024 года. Во-первых, это будет продажа активов иностранных инвесторов – несколько сделок находится на высокой стадии завершения переговоров. Однако преобладание данной тенденции в структуре инвестиций не ожидается. Во-вторых, реализация большинства крупных активов традиционно приходится на III – IV кварталы.

По итогам 1 кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 5,7-13,2%, для офисных объектов — 10,5-12,0%, для складских объектов — 8,5-14,4%.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2021 г.	2022 г.	2023 г.	I кв. 2024 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	9,5-10,5%	10,5-12,0%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,5-11,5%	5,7-13,2%[18]
Складская недвижимость	11,0-12,0%	11,0-13,0 %	10,5-12,0%	8,5-14,4%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 5.3. Ставка капитализации для торговой недвижимости

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	СтатРиэлт	8,00%	9,00%	8,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda
2	IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
3	Сборник рыночных корректировок (СРД-34, май 2024 г.)	9,80%	10,60%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, май 2024 г.
4	Nikolliers	10,50%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-moskva-rynok-investitsiy/
5	"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание" (Помещения торгового назначения)	9,07%	12,72%	10,81%	https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik
6	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.	5,70%	13,20%	9,50%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
		8,00%	11,80%	9,90%	
7	NF Group Research	10,00%	13,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024
8	CORE.XP	11,00%	12,00%	11,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
Среднее значение:		**8,51%**	**11,47%**	**10,53%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 87 млрд рублей, что на 37% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 9% ниже показателя 2022 года.

[18] С учетом данных таблицы 5.3.

- Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.
- Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 74%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 20%.
- В I квартале 2024 года доминирующий объем сделок сформировали объекты жилой недвижимости (36,5 млрд руб., или 42%). Офисные (20%, или 17,8 млрд руб.) и складские (18%, или 15,5 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.
- В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).
- По итогам 1 кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 5,7-13,2%, для офисных объектов — 10,5-12,0%, для складских объектов — 8,5-14,4%.

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.[19]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[20]

- 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;

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

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

- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.4. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартал 2024 г.[21]

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость 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 5.5. 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	-17,50%/-8,60%	Сборник рыночных корректировок (СРК-24, март 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г. Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию	Право собственности/право долгосрочной аренды/право краткосрочной аренды	-9,09%/+10,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 г.
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-21,57%/-0,99%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf
8	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий/средний/низкий	Не используется в расчетах	–
9	Линия домов	1-ая линия/ во дворе	Не используется в расчетах	–
10	Формат ТЦ	Окружной, районный и т.п.	Не используется в расчетах	–
11	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение, пристроенное здание/Отдельно стоящее здание	Не используется в расчетах	–
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта аналога	Информационно-аналитический портал "Statrielt"

[21] https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/
https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024
https://ibcrealestate.ru/research/2024-q1-torgovaya-nedvizhimost-rossii/

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
	Арендопригодная площадь			https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
13	Распределение помещений по этажам	Распределение помещений по этажам	-7,46%/+1,38%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
14	Наличие витринных окон	Наличие витринных окон	Не используется в расчетах	-
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	-
16	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
17	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
19	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификации торговой недвижимости

Исходя из типа недвижимого имущества и его будущего использования, в данном разделе исследуется такой сектор рынка коммерческой недвижимости 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 универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000–85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом

центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров.

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

- Пауэр-центр (Power Center) — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- DIY[22] — 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. 5.5–5.6.

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

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

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

№ п/п	Тип	Общая площадь, тыс. кв. м		GLA, тыс. кв. м		1-я зона охвата, км		Кол-во жителей, тыс. чел.		Якорь	Арендаторы	Примеры
		min	max	min	max	min	max	min	max			
1	Микрорайонный	<1	2	<1,5	3	–	<2	–	<10	Продуктовый супермаркет	супермаркет, 2–10 павильонов (продажа продуктов, аптека; услуги: химчистка, связь, кафе)	Пятерочка, Копейка, Перекресток
2	Районный	2	12	3	15	2	5	3	40	Продуктовый супермаркет	1 супермаркет, 15–50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе)	Магнит, Метромаркет, Ключевой, Азовский
3	Окружной	20	100	10	40	5	10	40	150	Продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений	2–4 якоря, торговая галерея (40–120 павильонов), фуд-корт (3–10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10–100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4–8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес)	Калейдоскоп, Ладья, 5 Авеню, Фестиваль
4	Суперокружной	50	160	25	60	5	15	40	150	Продуктовый гипермаркет	3–7 якорей, торговая галерея (40–150 павильонов), фуд-корт (4–12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–10 залов	Ереван-Плаза
5	Региональный	40	180	25	85	13	20	>150	–	Гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (70–200 павильонов), фуд-корт (8–12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–14 залов	Европарк, Л-153
6	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 5.7. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY[23]	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"

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

5.4.3. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

По итогам трех месяцев 2024 г. объем нового предложения составил 49,6 тыс. кв. м, что на 21% больше значения аналогичного периода в прошлом году. По оценкам аналитиков, новое предложение в Московском регионе по итогам года может составить порядка 166,2 тыс. кв. м.

Средний уровень вакантности в I квартале 2024 г. снизился на 2,4 п.п. относительно конца прошлого года и составил 7,6%.

Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам I квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%. Трафикообразующими арендаторами становятся операторы wellness и развлечений.

Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития.

За I квартал 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились.

Тренды на рынке торговых центров Московского региона:

1. продолжается необходимость в реконструкции устаревших объектов, которая позволяет обновить их концепцию и повысить привлекательность для арендаторов и посетителей;

2. увеличение числа микрорайонных и районных ТЦ в рамках программы комплексного развития территорий, что обеспечивает удобный доступ к торговле для местного населения;

3. усиление локальных брендов и развитие новых брендов крупными сетевыми игроками указывает на оживление рынка и появление новых возможностей для бизнеса;

4. усиливается интеграция оффлайн и онлайн торговли, что дает покупателям больше гибкости и комфорта в выборе и получении товаров

Таблица 5.8. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости в Московском регионе по итогам I кв. 2024 года

Показатель	I кв. 2022	I кв. 2023	I кв. 2024
Объем существующих площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 968	8 025	8 075
из них в Москве	6 248	6 384	6 427
Новое предложение за период, тыс. кв. м	0	41	49,6
из них в Москве	0	41	33
Количество открытых ТЦ, шт.	0	2	3
из них в Москве	0	2	1
Уровень вакантности, %	11,5	15,6	7,6
Обеспеченность площадями в Московском регионе, кв. м на 1 000 человек[24]	504	502	489
Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек	494	505	490

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/

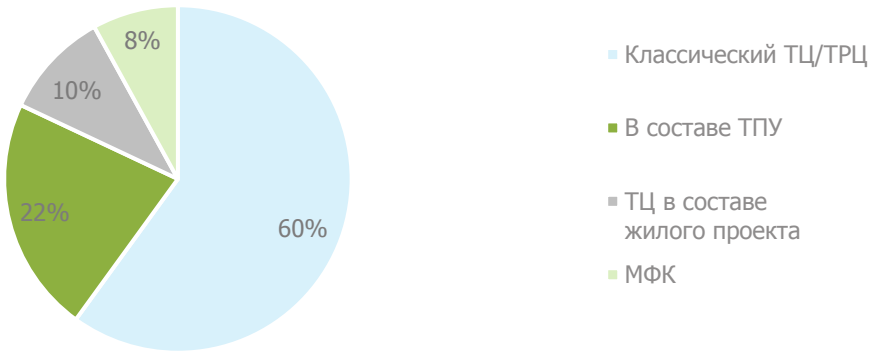
5.4.4. Предложение

По итогам первых трех месяцев 2024 г. в Москве произошло открытие ТРЦ Kuzminki Mall (GLA 33 тыс. кв. м), а рынок Московского региона пополнился двумя объектами: ТРЦ "Атриум" (GLA 7,4 тыс. кв. м) в Раменском и ТЦ "Центральный" (GLA 9,2 тыс. кв. м) в Долгопрудном. Таким образом, объем нового предложения составил 49,6 тыс. кв. м, что на 21% больше значения аналогичного периода в прошлом году. Также в середине февраля разрешение на ввод получил ТЦ "Лайнер", пока функционирует только фитнес-клуб DDX с отдельным входом.

[24] С I кв. 2024 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован объём населения по Московскому региону). В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД.

По оценкам аналитиков, новое предложение в Московском регионе по итогам года может составить порядка 166,2 тыс. кв. м. Наиболее крупными проектами, заявленными девелоперами, являются ТЦ "Селигерская" в составе одноименного ТПУ, ТРЦ Botanica Mall на 1-й улицы Леонова и ТЦ "ЗУМ" на пересечении проспекта Лихачева и бульвара Братьев Весниных.

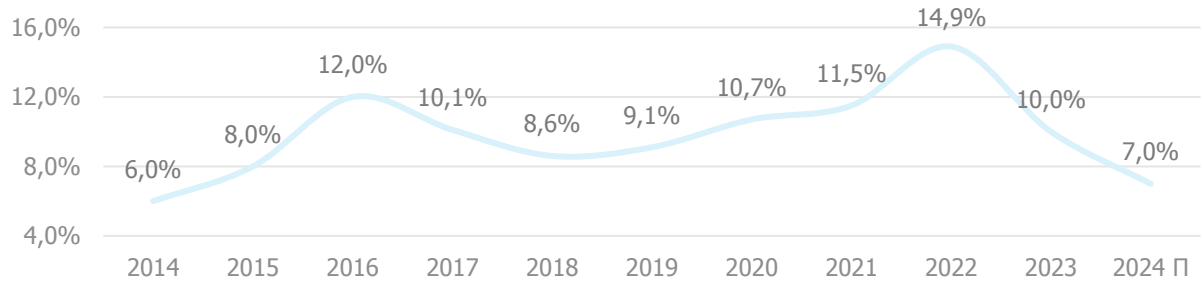
Рисунок 5.4. Структура предложения торговых центров в Московском регионе в 2024 г.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/

Средний уровень вакантности в I квартале 2024 г. снизился на 2,4 п.п. относительно конца прошлого года и составил 7,6%. По оценкам аналитиков, в текущем году вакансия в столичных торговых центрах стабилизируется на этом уровне.

Рисунок 5.5. Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 – 2024 П



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/

5.4.5. Спрос

Продукты: новые форматы и масштабные открытия

Группа X5 Group объявила о планах запустить порядка 1,5 тыс. магазинов "Пятерочка" в текущем году, также ожидается географическое расширение продуктовой сети. Другая продуктовая сеть "Вкусвилл" развивает формат фуд-корнеров "Сгоряча", сейчас функционирует уже восемь точек.

Бытовая техника и электроника: экспансия розничных гигантов

Ритейлер "М.Видео — Эльдорадо" планирует в текущем году открыть около 100 магазинов нового формата, средняя площадь такого объекта 500–600 кв. м. Другой крупный игрок DNS намерен запустить 40 новых магазинов в текущем году. С начала года на российский рынок вышел китайский бренд электроники TECHNO, также о своем намерении открыть первые монобрендовые магазины в России объявил другой китайский производитель электроники TCL.

Одежда и обувь: планы крупных брендов и новые имена в fashion-индустрии

Gloria Jeans заявила о намерении расширить количество магазинов до 1 тыс. точек. А бренд женской одежды SAVAGE планирует расширение партнерской сети до 30 магазинов, в то время как немецкий бренд Bulmer тоже намерен открыть около 30 новых магазинов одежды за предстоящий год. Melon

Fashion Group подала заявку на регистрацию товарного знака Love Republic Beauty, под которым планирует выпускать уходовую и декоративную косметику. A O'Stin анонсировала запуск нового молодежного бренда одежды Face Code — открытие первых 10 магазинов намечено на начало осени 2024 г. О запуске нового бренда Nice&Easy заявили владельцы сети Zolla — ожидается, что первые магазины появятся уже в следующем году.

Wellness: захват торговых центров

Популярность здорового образа жизни отражается на пуле арендаторов в торговых центрах. Wellness-операторы уже не редкость, открытие термальных комплексов органично вписывается в традиционные моллы. За прошлый год в столице появилось два термальных комплекса, а в 2024 г. ожидается открытие еще такого же количества.

Дисконт-магазины: розничный рывок

Сейчас мы наблюдаем рост жестких дискаунтеров. Компания "Магнит" заявила о том, что тестовый период проекта дискаунтеров B1 завершен и сеть готова перейти к фазе активной экспансии, как в Москве, так и в регионах. А сеть дискаунтеров "Чижик" анонсировала стратегию стремительного развития за счет увеличения количества точек продаж. Так к 2026 г. сеть хочет достигнуть отметки в 5 тыс. магазинов.

Кинотеатры: доля российского кино растет

Кассовые сборы кинотеатров демонстрируют положительную динамику. По данным "Бюллетеня кинопрокатчика", результаты 2023 г. превысили сборы 2022 г. на 9,5%. В топ-3 по экранам попали российские фильмы "Три богатыря и Пуп Земли", "По щучьему велению" и "Коты Эрмитажа". Таким образом, по объемам сборов доля кино, выпущенного отечественными киностудиями, составила 46,1% (+23,3 п.п. за четыре года). Для сравнения: в 2019 г. на российские фильмы приходилось лишь 22,8%.

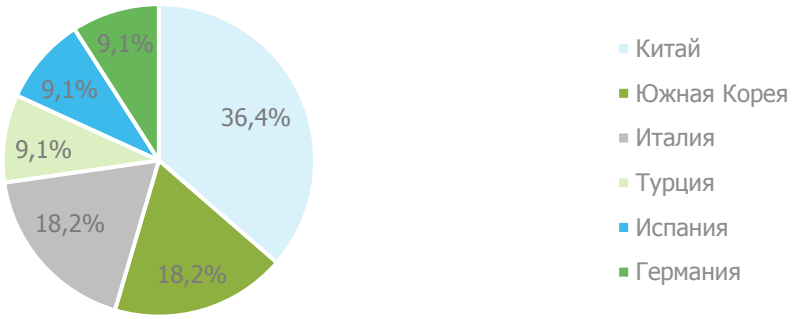
Начало 2024 г. отметилось громкими премьерами. Так, в первой тройке по объему сборов оказались отечественные фильмы "Холоп-2", "Бременские музыканты" и "Мастер и Маргарита", на них приходится почти 70% кассовых сборов за первые два месяца 2024 г. При этом доход кинотеатров за первые два месяца 2024 г. оказался выше на 54,9%, чем за весь I квартал 2023 г. Сегмент кинотеатрального бизнеса постепенно адаптируется к текущим реалиям и может продемонстрировать положительную динамику в текущем году. Аналитики ожидают, что на протяжении 2024 г. доля кино, выпущенного российскими киностудиями, в общих сборах кинопроката продолжит расти.

Одновременно с этим эксперты отмечают, что доля кинозалов в строящихся торговых центрах сокращается. В первую очередь это обусловлено форматом вводимых объектов — чаще всего в районных торговых центрах кинотеатр не предусмотрен. В крупных моллах из-за снижения трафика собственники и управляющие компании рассматривают альтернативные способы организации пространства как в новых проектах, так и на площадях уже существующих кинотеатров.

Новые бренды

В течение I кв. 2024 г. на рынок вышли 11 новых международных ретейлеров, ранее не представленных в России. Из них девять– в торговых центрах Москвы.

Рисунок 5.6. Происхождение международных брендов, вышедших на российский рынок в I кв. 2024 г.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024

2024 г. станет годом развития азиатских брендов в российских торговых центрах. Ретейлеры из Китая, Южной Кореи и других стран анонсировали планы по развитию в России еще в 2022 году. После этого у операторов был цикл двухлетней подготовки. 2–3 года – стандартный период для выхода ретейлера на новый рынок, в рамках которого он настраивает операционные процессы.

Шесть новых международных брендов из 11 открытых в начале года имеют азиатское происхождение – Китай и Южная Корея. Для сравнения: в IV кв. 2023 г. рынок пополнился семью новыми операторами, из которых азиатскими были только два ретейлера.

Девять из 11 новых брендов представлены в сфере fashion-ретейла. Причем большая часть ретейлеров предлагают ассортимент для молодежи, и только один оператор работает в детском сегменте.

С начала года о своём выходе на российский рынок заявили еще три ретейлера. Французский косметический бренд Panier des Sens будет развиваться под руководством компании "Джамилько". Предположительно магазины ретейлера будут располагаться в торговых центрах "Авиапарк", "Метрополис" и "Саларис". Также о планах по развитию продолжает говорить бренд из Южной Кореи 8 seconds и китайский оператор молодежной одежды Semir.

Таблица 5.9. Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I кв. 2024 г.

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Торговый центр
TECNO	Китай	Электроника	"Балтия Молл" (Калининград)
Chakra	Турция	Товары для дома	"Афимолл Сити"
Josiny	Южная Корея	Обувь	"Саларис"
BAASPLOA	Китай	Спортивная одежда	"Бутово Молл", "Город Лефортово"
RinaScimento	Италия	Женская одежда	"Европейский"
Бимба & Со	Испания	Женская одежда	"Авиапарк"
Ellassay	Китай	Женская одежда	ГУМ
Balabala	Китай	Детская одежда	"Галерея" (СПб)
Lifework	Южная Корея	Мужская и женская одежда	"Авиапарк"
Eleventy	Италия	Мужская и женская одежда	"Петровский пассаж", ГУМ
Laurel	Германия	Женская одежда	ГУМ

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024

5.4.6. Тенденции

Посещаемость

Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам I квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%. Однако индикатор отстает на 7,2% от уровня первых трех месяцев 2022 г. из-за эффекта высокой базы, далее разница с 2022 г. будет снижаться за счет уже сформировавшейся новой "нормы посещаемости". Этому способствовали как развитие онлайн-торговли, так и уход привычных для

потребителя арендаторов и выход новых брендов, которым нужно время для формирования целевой аудитории. Трафикообразующими арендаторами становятся операторы wellness и развлечений.

Потребительское поведение

За последнее десятилетие в поведении потребителей произошли существенные изменения. В то время как дополнительная гибкость и удобство многоканальной розничной торговли предоставляют потребителям больше возможностей для совершения покупок, чем когда-либо, высокая инфляция оказывают дополнительное давление на семейные бюджеты. Потребители становятся более практичными и ценят товары за качество и функциональность.

Несмотря на эту чувствительность к цене, ценность продолжает доминировать. Потребители ищут положительные впечатления от продуктов, которые они покупают, и от розничных продавцов, у которых они покупают. Потребители рассматривают продукты и услуги, которые обеспечат гибкий образ жизни или экономию средств в долгосрочной перспективе или разработаны специально для их уникальных потребностей.

На данный момент потребители все еще ориентированы на экономию и сохранение денежных средств. После стремительного роста объема потребительских кредитов физлицам в начале прошлого года, показатель скорректировался вниз. Одновременно с этим сохранение программы льготной ипотеки до 1 июля 2024 г. будет поддерживать эту тенденцию в первой половине текущего года. Те, кто еще не воспользовался данной программой, будут стремиться накопить достаточную сумму на первоначальный взнос, чтобы воспользоваться ипотекой по выгодным условиям.

5.4.7. Прогноз

До конца года в Москве планируется открытие еще 20 торговых центров общей арендопригодной площадью 241,6 тыс. кв. м.

При условии, что в течение года рынок будет оставаться стабильным, может реализоваться положительный сценарий развития событий: объем открытий торговых центров по итогам года составит 284,3 тыс. кв. м, что в восемь раз превысит показатели прошлого года. Таким образом, рынок перейдет в фазу роста.

На рынке существует вероятность переноса 30–40% открытий новых торговых центров. Тем не менее девелоперам сейчас невыгодно переносить даты открытий своих проектов, поскольку большинство из них находится на высокой стадии готовности.

Структура нового строительства торговых центров Москвы в 2024 г. состоит из торговых центров окружного (43%), районного (33%) и микрорайонного (24%) форматов. Для сравнения: в 2023 г. структура была представлена на 72% окружным объектом МФК "Митино Парк" и на 28% – микрорайонными торговыми комплексами.

Уже к лету доля свободных площадей в торговых центрах Москвы может снизиться до значений допандемийного периода – около 6%. В первую очередь это произойдет за счет поглощения маркетплейсом "Мегамаркет" крупных площадей в торговых центрах "Мега".

5.4.8. Финансовые условия

За I квартал 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.

Таблица 5.10. Условия аренды в торговых центрах г. Москвы на I квартал 2024 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (крупные ТЦ)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (малые ТЦ)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000 - 24 000	15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-6
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 -12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200–2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	0 - 12 000	4-12
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	15 000 - 30 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	20 000 - 50 000	0 - 15 000	6-10
300-500 кв. м	20 000 - 60 000	0 - 25 000	5-12
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6-14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10-14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12-14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court	120 000 - 150 000	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	50 000 - 90 000	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	20 000 - 50 000	0 - 25 000	10-12

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024

По данным аналитиков[25], арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Мытищи Московской области составляет 20 000 руб./кв. м/год. цена предложения на помещения торгового назначения, составляет 135 100 руб./кв. м.

5.4.9. 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 29,8-218,6 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершенные и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки.

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

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
1	Московская область, Королев, ул. Калининградская, 5	8 500,0	464 000 000	54 588	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/242516845/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
2	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское шоссе, д. 107	29 500,0	3 600 000 000	122 034	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163071?isSortSquare=1	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога

[25] https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
3	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое шоссе, д. 3	9 664,3	1 400 000 000	144 863	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/23288403094/	Значительно отличается по местоположения от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога
4	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Куликовская, 6	14 177,7	1 500 000 000	105 800	https://www.cian.ru/sale/commercial/292031413/	Может быть принят в качестве аналога
5	Московская область, Красногорск, мкр. Теплый бетон, ул. Школьная, 6Б	1 108,7	133 440 000	120 357	https://www.praedium.ru/catalog/torg/krasnogorsk_mkr_teplyy_beton_ul_shkolnaya_6b-22/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1	19 341,0	2 000 000 000	103 407	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/298332154/	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
7	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	31 927	2 340 000 000	73 291	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/	Может быть принят в качестве аналога
8	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Ольгино), Керамик микрорайон, ш. Носовихинское, 15	3 580,9	285 000 000	79 589	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153923	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Калужское шоссе, 21-й км, 3	28 492,0	850 000 000	29 833	https://www.kommercheskaya.ru/msk/3442628	Значительно отличается по местоположения от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога
10	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6	11 652,8	1 300 000 000	111 561	https://www.cian.ru/sale/commercial/299559263/	Может быть принят в качестве аналога
11	Московская область, Долгопрудный Московская область, Одинцовский район, Минское шоссе	22 000,0	4 810 000 000	218 636	https://zdanie.info/2387/2477/object/3743	Продается сразу два торговых центра по разным адресам. Не используется в качестве аналога
12	Московская область, Мытищи, Волковское ш., с42	16 250,6	2 500 000 000	153 840	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/297853855/	Большая площадь складов (холодильников) и большая административная часть. Не используется в качестве аналога
13	Московская область, Красногорск, Коммунальный квартал, ул. Знаменская, 5	44 996,0	3 500 000 000	77 785	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/283475220/	Реализуется через аукцион Объект продается на открытом аукционе и переходит к тому, кто предложит самую высокую цену
14	Московская область, Солнечногорск, Красная ул., 22А	16 052,8	1 380 000 000	85 966	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/301598501/	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
15	Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	15 345,9	1 199 999 000	78 197	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/298956735/	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
16	Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, ул. Дениса Давыдова, 7	5 281,0	300 000 000	56 807	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/286689438/	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 10,0 до 85,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 27,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 8,3 до 71,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 22,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

№ п/п	Месторасположение	ТЦ	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./мес с НДС	Цена предложения объекта, руб./год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3	ТЦ "Манго"	400,00	560 000	16 800	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/300787430/
2	Московская область, Мытищи, мкр. 18, ул. Мира, 26А	ТЦ "Айсберг"	31,00	71 300	27 600	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/302524426/
3	Московская область, Мытищи, мкр. 8, 9, бул. Ветеранов, с2	ТК "ЭкоБазар Мытищи"	500,00	650 000	15 600	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/302689981/
4	Московская область, Мытищи, мкр. 8, 9, бул. Ветеранов, с3	ТК "ЭкоБазар Мытищи"	50,00	80 000	19 200	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/302689981/
5	Московская область, Мытищи, мкр. Шараповка, Станционная ул., 7	ТК "Артимол"	200,00	166 667	10 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/288647385/
6	Московская область, Мытищи, просп. Астрахова, 7	ЖК "Лидер Парк"	50,00	90 000	21 600	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/288545159/
7	Московская область, Мытищи, Олимпийский просп., 29с1	ТЦ "Формат"	54,70	82 050	18 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/297071409/
8	Московская область, Мытищи, Олимпийский просп., 29с1	ТЦ "Формат"	570,00	570 000	12 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/275501345/
9	Московская область, Мытищи, Вокзальная пл., с1	ТК	35,00	250 000	85 714	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/301344034/
10	Московская область, Мытищи, мкр. 17, ул. Мира, 30	ТК	200,00	300 000	18 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/287708927/
11	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 23Г	ТЦ "Март"	51,00	127 500	30 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/290782433/
12	Московская область, Мытищи, Шараповский проезд, с9	ТРК "Красный кит"	60,00	108 000	21 600	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/294772985/
13	Московская область, Мытищи, мкр. 25, Шараповский проезд, вл2с3	ТРК "Красный кит"	118,00	590 000	60 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/291778187/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.10. Выводы

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

- По итогам трех месяцев 2024 г. объем нового предложения составил 49,6 тыс. кв. м, что на 21% больше значения аналогичного периода в прошлом году.
- По оценкам аналитиков, новое предложение в Московском регионе по итогам года может составить порядка 166,2 тыс. кв. м.
- Средний уровень вакантности в I квартале 2024 г. снизился на 2,4 п.п. относительно конца прошлого года и составил 7,6%.
- В течение I кв. 2024 г. на рынок вышли 11 новых международных ретейлеров, ранее не представленных в России. Из них девять– в торговых центрах Москвы.

- Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам I квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%.
- Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости.
- За I квартал 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились.
- Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Мытищи Московской области составляет 20 000 руб./кв. м/год. цена предложения на помещения торгового назначения, составляет 135 100 руб./кв. м.
- Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 29,8-218,6 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершенные и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 10,0 до 85,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 27,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 8,3 до 71,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 22,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2024 г.[26]

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

[26] Подготовлено с использованием: https://www.irn.ru/news/136260.html; https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/2020-god/; https://www.kommersant.ru/doc/4348585; https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/za-god-ekspozitsiya-zagorodnoy-vtorichki-sokratilas-v-1-5-raza-v-tinao-i-na-40-v-podmoskove/; https://realty.rbc.ru/news/607d9adc9a7947d029c12f39?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop; https://realty.rbc.ru/news/603d306e9a794707f780bf46; https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/07/12/otsutstvie-likvidnyh/; https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html#tseny-predlozheniya-po-vri_85

Таблица 5.13. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	Не используется в расчетах	–
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-20,00%/+25,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,00%/-8,80%	Сборник рыночных корректировок (СРК-24, март 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г. Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
7	Местоположение	Шоссе, удаленность от МКАД	0,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf
8	Территориальная зона	Зоны внутри города	+10,00%/+35,38%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.
9	Категория земли	Земли населенных пунктов, земли с/х назначения, земли промышленности и т. д.	Не используется в расчетах	–
10	Вид разрешенного использования	Виды разрешенного использования согласно классификатору	Не используется в расчетах	–
11	Линия домов	1 линия/ 2 линия	Не используется в расчетах	–
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь участка	Индивидуально для каждого объекта аналога	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda
13	Рельеф и форма участка	Форма рельефа	Не используется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая, удовлетворительная, плохая	Не используется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Не используется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Не используется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-15,25%/+18,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	Индивидуально для каждого объекта аналога	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Сегментирование рынка земли

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;

- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

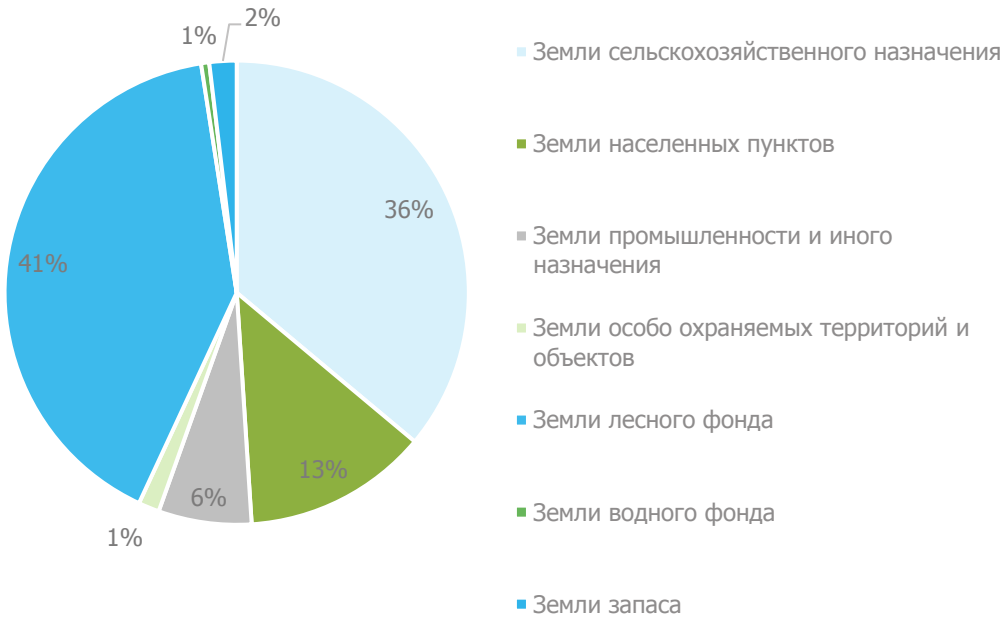
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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

5.5.3. Общая ситуация

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2023 года составила 4 432,9 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.7. Распределение земель по категориям



Источник: https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/

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

В настоящее время крупные землевладельцы Московской области имеют права в основном на земли сельхозназначения. В подавляющем большинстве случаев крупные подмосковные землевладельцы приобрели права на земли в 1998–2003 гг. путем скупки паев у колхозников или путем приобретения доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.[27]

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

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. Земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.[28]

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

[27] https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podesheveet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html

[28] https://zdanie.info/2393/2467/news/10176

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 короновируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-сателлитах, 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.

5.5.4. Предложение

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

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

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

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

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

Рынок земельных активов характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В

условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 50 земельных участков в Москве и Московской области.[29]

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

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

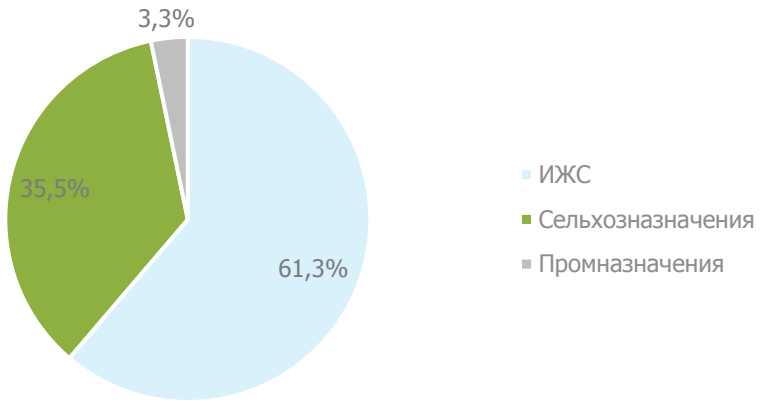
Кроме того, девелоперы теперь заинтересованы в земельных участках под жилые проекты внутри МКАД. В то же время в силу дефицита площадок с соответствующей исходно-разрешительной документацией на рынке, девелоперы рассматривают площадки в пределах 10 км от МКАД в рамках концепции малоэтажного жилого строительства.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

По состоянию на май 2024 г. согласно данным информационного портала Авито[30] в Московской области было выставлено на продажу более 46 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков — это участки под ИЖС (61,3%), участки сельхозназначения составляют 35,5% от общего количества участков на продажу.

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

[30] https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

Рисунок 5.8. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на май 2024 г.



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

5.5.5. Спрос

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

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

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить 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 имущественным правами.

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

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

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70%

приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

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

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

5.5.6. Финансовые условия

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

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.

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 322 до 3 125 тыс. руб./сот. Разброс цен обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

Таблица 5.14. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, в локации оцениваемого объекта

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Комментарий
1	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	39,79	63 000 000	1 583 312	https://www.avito.ru/mytischi/zemelnye_uchastki/uchastok_398sot._promnaznacheniya_2813547727	Используется в качестве аналога
2	Московская область, городской округ Мытищи	61,00	160 000 000	2 622 951	https://move.ru/objects/mytischi_6883519834/	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению и площади
3	Московская область, городской округ Мытищи	24,00	75 000 000	3 125 000	https://move.ru/objects/mytischi_6883519143/	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по площади
4	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона	189,21	120 000 000	634 216	https://move.ru/objects/mytischi_prospekt_olimpiyskiy_d_20_k_1_6883519944/	Используется в качестве аналога
5	Московская область, городской округ Мытищи, ул. Колонцова, д. 22	40,00	60 000 000	1 500 000	https://move.ru/objects/mytischi_ulica_koloncova_d_22_6883519180/	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по месторасположению и площади
6	Московская область, г.о. Мытищи, п. Нагорное	219,87	400 000 000	1 819 257	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/285373857/	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по площади
7	Московская область, Мытищи, мкр. Восточная Перловка, Пожарный проезд, 20	44,81	59 000 000	1 316 670	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280021737/	Используется в качестве аналога
8	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А	1 118,50	360 000 000	321 860	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1197_ga_promnaznacheniya_2206610490	Не используется в качестве аналога, так как используется другой аналог более сопоставимый по площади

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По состоянию на 01.01.2023 г., площадь Московского региона составляет 4 432,9 тыс. га, площадь земель населенных пунктов - 571 млн га;
- На сегодняшний день рынок земли коммерческого назначения в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами.
- Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются "сырыми" и не представляют собой конечный продукт.
- Предложение представлено в основном землями сельскохозяйственного назначения.
- В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров
- Меняется структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе).
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 322 до 3 125 тыс. руб./сот. Разброс цен обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[31].

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.

[31] IFRS 1, п. 3.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[32].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[33].

Основные средства[34] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[35].

Балансовая стоимость[36] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[37] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[38].

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

[33] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

[38] IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество[39] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[40].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[41].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[42].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[43].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[44]

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[45]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[46]

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

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

[41] IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

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

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

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[47].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[48].

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

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

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

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

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

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

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[49].

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:[50]

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[51]:

- 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. 62

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

[51] 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 активами[52].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[53].

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[54].

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

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

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

[54] 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)[55].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[56].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[57].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[58].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[59].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[60].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[61].

[55] IFRS 13, п. 2.

[56] IFRS 13, п. 3.

[57] IFRS 13, п. 11.

[58] IFRS 13, п. 15.

[59] IFRS 13, п. 16.

[60] IFRS 13, п. 27.

[61] 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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[62]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[63].

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 сделаны[64].

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

[62] IFRS 13, п. 38.

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

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[65]

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[66].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[67].

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[68].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и

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

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

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

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

метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[69].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[70].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[71].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[72].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[73]:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[74].

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

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[75].

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[76] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[77].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[78]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

[75] "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).

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

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

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

3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[79]:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- 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.

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[80].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[81]:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[82].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[83]:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании трех подходов к расчету стоимости оцениваемого объекта — **затратного, сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 6.1).

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

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

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

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход (объекты оценки №2-3)	
Метод 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: • 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	
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	
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 РФ[84]. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[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).

Допущение. 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.

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:

$$\mathbf{С_{зп} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ,}$$

где:

$С_{зп}$ — 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.

Примечание. В рамках настоящего Отчета земельный участок, приходящийся на здания и объекты специального назначения (трансформаторные подстанции), не входит в состав объекта, генерирующего основной доход (объект оценки №1) и объектов-оценки специального назначения (Объект оценки №№1-2), ввиду чего справедливая стоимость указанного земельного участка при определении справедливой стоимости объектов сооружений в рамках затратного подхода не учитывается.

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:

$$\mathbf{ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times П_{пр\%} \times V(S),}$$

где:

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

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

$К_1$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_3$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$К_5$ – 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 ($К_1$)

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"[85], данный коэффициент составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)

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 ($К_2$)
<0,1	1,22
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,20
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1,00
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,87

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

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

На разницу в площади ($S_о/S_{спр}$)	Коэффициент ($К_2$)
<0,25	1,20
0,49-0,25	1,20
0,85-0,50	1,10
0,86-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

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

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

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 строительно-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. 120-124.

Индексы изменения цен с даты выпуска справочника, до 07.06.2024 г. в разрезе по конструктивным системам, представлены в таблице ниже.

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$К_3^{86} = И_{01.01.2020\text{-}01.07.2022} \times И_{07.06.2024}/И_{01.07.2022}$$

где:

$И_{01.01.2020\text{-}01.07.2022}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.07.2022 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2020 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ Вып. 120, июль 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77);

$И_{07.06.2024}/И_{01.07.2022}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (07.06.2024 г.) по сравнению с датой справочника (01.07.2022 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 124, июль 2023 г., Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г., стр. 64).

$$К_3^{87} = И_{01.01.2021\text{-}01.10.2022} \times И_{07.06.2024}/И_{01.10.2022}$$

где:

$И_{01.01.2021\text{-}01.10.2022}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.10.2022 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2021 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, октябрь 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 77);

$И_{07.06.2024}/И_{01.10.2022}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (07.06.2024 г.) по сравнению с датой справочника (01.10.2022 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 124, июль 2023 г., Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г., стр. 64).

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 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	Для Московской области на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на июль 2022 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на октябрь 2022 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на дату оценки июнь 2024 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2020 г. по дату оценки	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2021 г. по дату оценки
КС-1	1,243	1,358				1,318	1,421
КС-2	1,198	1,406				1,270	1,472
КС-3	1,291	1,523				1,369	1,594
КС-4	1,223	1,449				1,297	1,517
КС-5	1,229	1,411	0,9785	0,9913	1,0376	1,303	1,477
КС-6	1,232	1,422				1,306	1,488
КС-7	1,249	1,373				1,324	1,437
КС-8	1,226	1,445				1,300	1,512
КС-8а	1,200	1,442				1,272	1,509

[86] Расчет корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® 2020 г.

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

Класс конструктивной системы (КС)	Для Московской области на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	Для Московской области на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на июль 2022 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на октябрь 2022 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на дату оценки июнь 2024 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2020 г. по дату оценки	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2021 г. по дату оценки
КС-9	1,254	1,370				1,330	1,434
КС-10	1,232	1,477				1,306	1,546
КС-11	1,269	1,341				1,346	1,404
КС-12	1,236	1,451				1,311	1,519
КС-13	1,249	1,373				1,324	1,437
КС-14	1,203	1,440				1,276	1,507

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 120, июль 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77; Вып. 121, октябрь 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 77; Вып. 124, июль 2023 г. Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$)

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

Таблица 7.4. Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$)

№п/п	Наименование	Источник	КС	Значение из справочника, руб./ куб. м	Корректировка
1	Склад материальный	Справочник КО-Инвест "Складские здания", табл. ruC3.11.000.0020, стр. 117	КС-1	2 398,3	—
2	Склад материальный	Справочник КО-Инвест "Складские здания", табл. ruC3.08.000.0044, стр. 103	КС-3	2 776,4	1,158

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", 2020, расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах составил 1,158.

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	—	Данные Заказчика
2	Наименование	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	
3	Строительный объем, куб. м	55,00	
4	Класс конструктивных систем объекта	КС-3	Данные Заказчика
5	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	9 667,50	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruП3.19.000.0072
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 01.01.2021 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($К_3$)	1,594	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №120-121
12	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$)	1,158	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.	20 695,09	=9 667,5 x 1,000 x 1,160 x 1,594 x 1,158 x 1,000
15	**Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.**	**1 138 230**	**=20 695 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	—	Данные Заказчика
2	Наименование	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	
3	Строительный объем, куб. м	65,00	
4	Класс конструктивных систем объекта	КС-3	Данные Заказчика

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
5	Стоимость скорректированной единицы измерения на дату справочника (источника) без НДС для Московской области, руб.	9 667,50	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruП3.19.000.0072
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 (К1)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	1,594	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №120-121
12	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)	1,199	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Складские здания и сооружения" на 01.01.2016 г.
13	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
14	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	20 695,09	=9 667,5 x 1,000 x 1,160 x 1,594 x 1,158 x 1,000
15	**Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.**	**1 345 181**	**= 20 695,09 x 65,00**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Перечень и характеристики сложносоставных объектов

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

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.

Определение функционального устаревания зданий и сооружений

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

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.

Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

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

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

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

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование	Этажность здания	Протяженность, м (п. м. км)	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Дата источника	Сравнительная единица (кв. м, м, шт., км, куб. м)	Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	1	—	КС-3	ЗП	МСЕ-1	"Промышленные здания" (2021)	ruП3.19.000.0072	КС-1	П32021	куб. м	100,0
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП 282 – ТП-283	—	44	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИ3.10.003.0645	КС-14	СГИ2020	м	-
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	—	955	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИ3.10.003.0645	КС-14	СГИ2020	м	-
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	1	—	КС-3	ЗП	МСЕ-1	"Промышленные здания" (2021)	ruП3.19.000.0072	КС-1	П32021	куб. м	100,0
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	—	954	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2020)	ruИ3.10.003.0645	КС-14	СГИ2020	м	-

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	9 667,50	0,55	55	1,000	1,160	1,594	1,158	1,000	20 695,09
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	5 850,02	1,00	44	1,000	1,000	1,324	1,000	1,000	7 747,85
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	5 850,02	1,00	955	1,000	1,000	1,324	1,000	1,000	7 747,85
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	9 667,50	0,65	65	1,000	1,160	1,594	1,158	1,000	20 695,09
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	5 850,02	1,00	954	1,000	1,000	1,324	1,000	1,000	7 747,85

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная/справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	1 138 230	18	58	31%	0%	0%	31%	785 000
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	340 905	19	21	74%	0%	0%	74%	88 600
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	7 399 193	19	21	74%	0%	0%	74%	1 923 800
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	1 345 181	18	58	31%	0%	0%	31%	927 700
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	7 391 445	19	21	74%	0%	0%	74%	1 921 800
	Итого:	**17 614 954**							**5 646 900**

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.

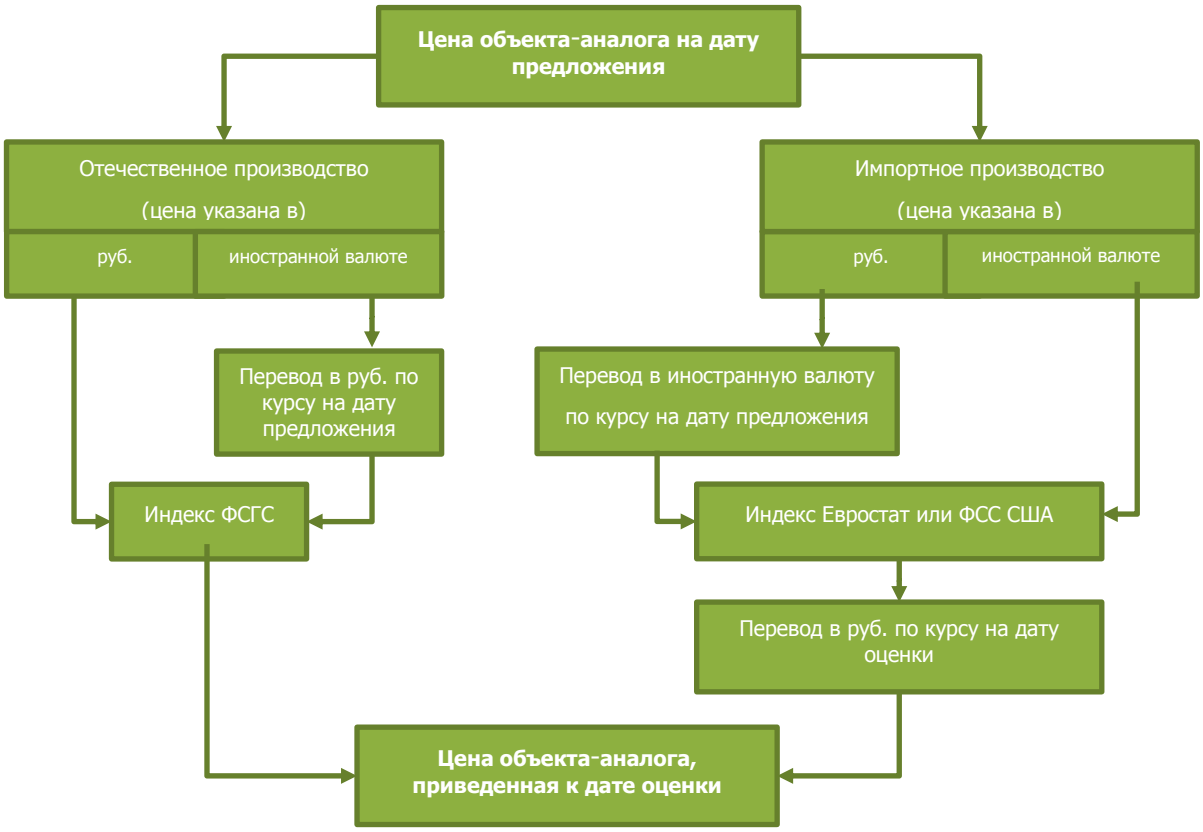
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки и паритет валют

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

№ подкласса	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	Данные, предоставленные Заказчиком
Марка/модель	ТМГ-1000/10-У1	
Инвентарный номер	—	
Подклассы ОС	Трансформаторы	Анализ Исполнителя
Марка/модель аналога	ТМГ-1000/10-У1	https://www.glavmos.com/catalog/silovye_transformatory/khkhkhtransformator_tmg_1000_6_10_0_4_kv_d_yh_11_y_yh_11_u1/?utm_source=ya&utm_medium=cpc&utm_campaign=02-Msk-p__98731875&utm_term=47948851337__%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%82%D0%BC%D0%B3%201000%2010%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&utm_content=5313008502__15217605613__%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&etext=2202.xs_o5euuVkrUq64gZ9dEj7cJExNnePIPJh6-x5xiPkhmQu7XCndffSLuKPCApNRYZBtzkK874B7udxI58CZAYm9DLikN85r1AlE2EZZGsJFnb25hYnV5dHN6cGV1ZWFp.3aa0833b38fe67eddc7acc96526c5ecc57c68a92&yclid=6573562805749022719
Цена предложения нового аналога (с НДС)	764 655	
Цена предложения нового аналога (без НДС)	637 213	
Валюта предложения	RUR	
Дата предложения	07.06.2024	
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" = Iд. о./Iд. п., где: Iд. о – приведенный индекс на дату оценки; Iд. 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.	**991 503**	**= 637 213 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 1.8, в рамках метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка

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

Наименование показателя	Значение	Источник
Цена предложения нового аналога (с НДС)	142 000	https://meselectro.ru/Electromaterialy/vyklyuchateli-nagruzki-razediniteli-rubilniki/isere-1800-vyklyuchatel-nagruzki-inom-1800a?ysclid=lp80rg6rz5560266356
Цена предложения нового аналога (без НДС)	118 333	
Валюта предложения	RUR	
Дата предложения	07.06.2024	
База для начисления индекса	Евростат	Анализ Исполнителя
Группа для начисления индекса	Производство электрооборудования	Анализ Исполнителя
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	1,000	Индекс цен производителей промышленной продукции по данным Федеральной службы государственной статистики РФ для группы оборудования – "Производство электрооборудования" = Iд. о./Iд. п., где: Iд. о – приведенный индекс на дату оценки; Iд. 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.	**368 253**	**= 118 333 x 2 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

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 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.

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.

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.

Результат определения величины накопленного износа движимого имущества

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

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

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
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

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
2.12	Щит учета	01.01.2005	2005	3	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование объекта	Технические характеристики	Марка/модель аналога	Источник информации	Цена предложения нового аналога (с НДС)	Цена предложения нового аналога (без НДС)	Дата предложения к продаже аналога	Дата для индексации
1.4	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://www.glavmos.com/catalog/silovye_transformatory/khkhkhtransformator_tmg_1000_6_10_0_4_kv_d_yh_11_y_yh_11_u1/?utm_source=ya&utm_medium=cpc&utm_campaign=02-Msk-p__98731875&utm_term=47948851337__%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%82%D0%BC%D0%B3%201000%2010%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&utm_content=5313008502__15217605613__%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&etext=2202.xs_o5euuVkrUq64gZ9dEj7cJExNnePIPJh6-x5xiPkhmQu7XCndffSLuKPCApNRYZBtzkK874B7udxI58CZAYm9DLikN85r1AlE2EZZGsJFnb25hYnV5dHN6cGV1ZWFp.3aa0833b38fe67eddc7acc96526c5ecc57c68a92&yclid=6573562805749022719	764 655	637 213	07.06.2024	07.06.2024
1.5	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://www.glavmos.com/catalog/silovye_transformatory/khkhkhtransformator_tmg_1000_6_10_0_4_kv_d_yh_11_y_yh_11_u1/?utm_source=ya&utm_medium=cpc&utm_campaign=02-Msk-p__98731875&utm_term=47948851337__%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%82%D0%BC%D0%B3%201000%2010%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&utm_content=5313008502__15217605613__%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&etext=2202.xs_o5euuVkrUq64gZ9dEj7cJExNnePIPJh6-x5xiPkhmQu7XCndffSLuKPCApNRYZBtzkK874B7udxI58CZAYm9DLikN85r1AlE2EZZGsJFnb25hYnV5dHN6cGV1ZWFp.3aa0833b38fe67eddc7acc96526c5ecc57c68a92&yclid=6573562805749022719	764 655	637 213	07.06.2024	07.06.2024
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDI)	RM-6 NE-IIDI с VIP400 10кВ, 630А	https://rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0031.html	3 448 200	2 873 500	07.06.2024	07.06.2024
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	ЩРНВ на 14 присоединений	ЩРНВ	"https://sksenergo.com/shkaf-shrnn-shkaf-raspredelitelnyj-nizkogo-napryazheniya.html?utm_source=none&utm_medium=cpc&utm_campaign=32874396&utm_content=premium.2&utm_term=				

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
				%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912,				
1.8	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1800A (вводной)	ISERE-1800	отдел продаж тел.: 8-800-350-69-03"	2 600 000	2 166 667	07.06.2024	07.06.2024
1.9	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1200A (секц.)	ISERE-1800	https://meselectro.ru/Electromaterialy/vyklyuchateli-nagruzki-razediniteli-rubilniki/isere-1800-vyklyuchatel-nagruzki-inom-1800a?ysclid=lp80rg6rz5560266356	284 000	236 667	07.06.2024	07.06.2024
1.10	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В У3 (ВР)	https://meselectro.ru/Electromaterialy/vyklyuchateli-nagruzki-razediniteli-rubilniki/isere-1800-vyklyuchatel-nagruzki-inom-1800a?ysclid=lp80rg6rz5560266356	284 000	236 667	07.06.2024	07.06.2024
1.11	Автоматический выключатель	ВА57-31, 100 А	ВА57-31	http://westconta.ru/page12-1.html	70 139	58 450	07.06.2024	07.06.2024
1.12	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП-12DC-6А исп.5М	https://www.etm.ru/cat/nn/8374994	12 663	10 553	07.06.2024	07.06.2024
1.13	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ 1/1-0 74 У1 IP54	https://www.techno-rus.com/product/skat-shp-12dc-6a-isp-5m.html	32 900	27 417	07.06.2024	07.06.2024
2.3	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://msk.avselectro.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/shchitovoe-oborudovanie-i-nku/korpusa-shchitov-i-shkafov/81263	15 390	12 825	07.06.2024	07.06.2024
2.4	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	https://www.glavmos.com/catalog/silovye_transformatory/khkhkhtransformator_tmg_1000_6_10_0_4_kv_d_yh_11_y_yh_11_u1/?utm_source=ya&utm_medium=cpc&utm_campaign=02-Msk-p__98731875&utm_term=47948851337__%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%82%D0%BC%D0%B3%201000%2010%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&utm_content=5313008502__15217605613__%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&etext=2202.xs_o5euuVkrUq64gZ9dEj7cJExNnePIPJh6-x5xiPkhmQu7XCndffSLuKPCApNRYZBtzkK874B7udxI58CZAYm9DLikN85r1AlE2EZZGsJFnb25hYnV5dHN6cGV1ZWFp.3aa0833b38fe67eddc7acc96526c5ecc57c68a92&yclid=6573562805749022719	764 655	637 213	07.06.2024	07.06.2024
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDI)	RM-6 NE-IIDI с VIP400 10кВ, 630А	https://www.glavmos.com/catalog/silovye_transformatory/khkhkhtransformator_tmg_1000_6_10_0_4_kv_d_yh_11_y_yh_11_u1/?utm_source=ya&utm_medium=cpc&utm_campaign=02-Msk-p__98731875&utm_term=47948851337__%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%82%D0%BC%D0%B3%201000%2010%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&utm_content=5313008502__15217605613__%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&etext=2202.xs_o5euuVkrUq64gZ9dEj7cJExNnePIPJh6-x5xiPkhmQu7XCndffSLuKPCApNRYZBtzkK874B7udxI58CZAYm9DLikN85r1AlE2EZZGsJFnb25hYnV5dHN6cGV1ZWFp.3aa0833b38fe67eddc7acc96526c5ecc57c68a92&yclid=6573562805749022719	764 655	637 213	07.06.2024	07.06.2024
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	ЩРНВ на 14 присоединений	ЩРНВ	http://mzkozakaz.energoportal.ru/monoblok-rm6-ne-iidi-630a-c-rele-vip400-1765767.html	3 448 200	2 873 500	07.06.2024	07.06.2024
2.7	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1800A (вводной)	ISERE-1800	"https://sksenergo.com/shkaf-shrnn-shkaf-raspredelitelnyj-nizkogo-				

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
				napryazheniya.html?utm_source=none&utm_medium=cpc&utm_campaign=32874396&utm_content=premium.2&utm_term=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912,				
2.8	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1200A (секц.)	ISERE-1800	отдел продаж тел.: 8-800-350-69-03"	2 600 000	2 166 667	07.06.2024	07.06.2024
2.9	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В У3 (ВР)	https://meselectro.ru/Electromaterialy/vyklyuchateli-nagruzki-razediniteli-rubilniki/isere-1800-vyklyuchatel-nagruzki-inom-1800a?ysclid=lp80rg6rz5560266356	284 000	236 667	07.06.2024	07.06.2024
2.10	Автоматический выключатель	ВА57-31, 100А	ВА57-31	https://meselectro.ru/Electromaterialy/vyklyuchateli-nagruzki-razediniteli-rubilniki/isere-1800-vyklyuchatel-nagruzki-inom-1800a?ysclid=lp80rg6rz5560266356	284 000	236 667	07.06.2024	07.06.2024
2.11	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП-12DC-6А исп.5М	http://westconta.ru/page12-1.html	70 139	58 450	07.06.2024	07.06.2024
2.12	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ-1/1-0 IP54	https://www.etm.ru/cat/nn/8374994	12 663	10 553	07.06.2024	07.06.2024
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	ВРШ-НО-М8	ВРШ-НО-М8	https://www.techno-rus.com/product/skat-shp-12dc-6a-isp-5m.html	32 900	27 417	07.06.2024	07.06.2024
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	ЯТП-0,25	ЯТП-230/36/0.25 IP30 с автоматами УХЛ4	https://www.etm.ru/cat/nn/7684568	9 566	7 972	07.06.2024	07.06.2024

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%	991 503	2005	21	19	84%	0%	0%	84%	158 600
1.5	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	991 503	2005	21	19	84%	0%	0%	84%	158 600
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	96,872	96,872	1,0000	55,6%	4 471 166	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	715 400
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	19	84%	0%	0%	84%	539 400
1.8	Выключатель нагрузки	96,872	96,872	1,0000	55,6%	368 253	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	58 900
1.9	Выключатель нагрузки	96,872	96,872	1,0000	55,6%	368 253	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	58 900
1.10	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	90 947	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	14 600

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.
1.11	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	16 420	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	2 600
1.12	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	42 660	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	6 800
1.13	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	19 956	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	3 200
2.3	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	991 503	2005	21	19	84%	0%	0%	84%	158 600
2.4	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	991 503	2005	21	19	84%	0%	0%	84%	158 600
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	96,872	96,872	1,0000	55,6%	4 471 166	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	715 400
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	19	84%	0%	0%	84%	539 400
2.7	Выключатель нагрузки	96,872	96,872	1,0000	55,6%	368 253	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	58 900
2.8	Выключатель нагрузки	96,872	96,872	1,0000	55,6%	368 253	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	58 900
2.9	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	90 947	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	14 600
2.10	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	16 420	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	2 600
2.11	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	42 660	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	6 800
2.12	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	12 404	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	2 000
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	1,000	1,000	1,0000	55,6%	119 553	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	19 100
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	1,000	1,000	1,0000	55,6%	8 464	2005	10	19	84%	0%	0%	84%	1 400
	Итого:					**21 584 453**								**3 453 300**

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование основного средства	Кол-во, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/ постройки	Группа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	**Здание трансформаторной подстанции ТП-282 в составе:**	—			**Здания**	—	**Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33**	**4 514 400**
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	785 000
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	—	88 600
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	—	1 923 800
1.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	158 600
1.5	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	158 600
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDI)	—	715 400
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 1800A (вводной)	—	58 900
1.9	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1200A (секц.)	—	58 900
1.10	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЯСН	—	14 600
1.11	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ВА57-31, 100 А	—	2 600
1.12	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	6 800
1.13	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	3 200
2	**Здание трансформаторной подстанции ТП-283 в составе:**	—			**Здания**	—	**Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33**	**4 585 800**
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	927 700
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	—	1 921 800
2.3	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	158 600
2.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	158 600

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.
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDI)	—	715 400
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 1800A (вводной)	—	58 900
2.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1200A (секц.)	—	58 900
2.9	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЯСН	—	14 600
2.10	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ВА57-31, 100А	—	2 600
2.11	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	6 800
2.12	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	2 000
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	—	1 400
Общий итог:								**9 100 200**

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области[88], к которому принадлежит объект оценки, за июнь 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 8.2-8.3). В качестве объекта недвижимости признаются:

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

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения текущей стоимости объекта оценки Исполнитель воспользовался данными информационных порталов Internet. Были выявлены предложения по продаже торгово-развлекательных центров, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 8.2) и земельные участки, сопоставимые с оцениваемыми участками (Таблица 8.3). Основными факторами, которые

[88] Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.

влияли на сопоставимость аналога и объектов оценки, стали местоположение, общая площадь, физическое состояние. Подробный анализ предложений из всей выборки представлен в таблицах в разделе 5 Отчета (Таблица 5.11; Таблица 5.14). Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

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

Таблица 8.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для здания ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)	
1	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • состав передаваемых прав на земельный участок; • характеристики местоположения объекта недвижимости: • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • тип объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости; • площадь без учета подземного паркинга; • арендопригодная площадь; • расположение помещений по этажам (уровням); • наличие витринных окон; • наличие парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельных участков (объекты оценки №4-5)	
2	• наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения земельного участка; • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) ИРД

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в табл. 8.2–8.3 Отчета.

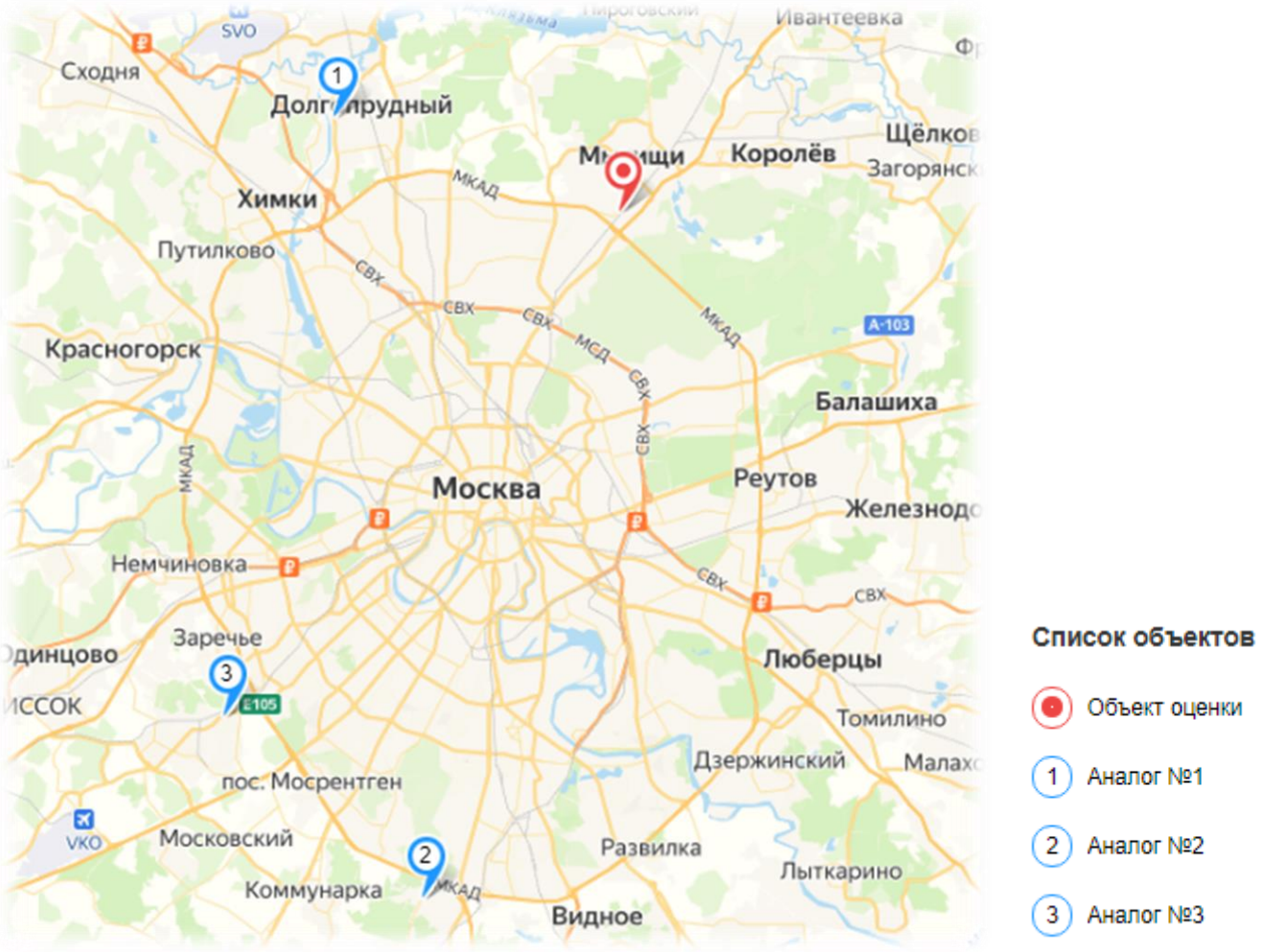
Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Многофункциональный комплекс	Торговый комплекс	Многофункциональный комплекс
2	Фотографии объекта недвижимости				
3	Краткое описание объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра "Перловский" общей площадью 21 029,7 кв. м, расположенное в 150 м от ж/д ст. Перловская	Многофункциональный комплекс "Город", общей площадь 31 927,4 кв. м, расположенный на земельном участке 12 360 кв. м. Стоимость предложения составляет 1,95 млрд руб без учета НДС	Многофункциональный комплекс "Алфавит" общей площадью 14 177,7 кв. м, расположенный на участке 3 300 кв.м. Стоимость предложения составляет 1,5 млрд. руб. с учетом НДС	Многофункциональный комплекс "Мармелад" общей площадью 11 652,8 кв. м, расположенный на участке 11 600 кв.м. Стоимость предложения составляет 1,3 млрд. руб. с учетом НДС
4	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
5	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	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
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
9	Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
10	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Куликовская, 6	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
		Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Юг, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД
11	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
12	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
13	Тип торгового центра	Районный	Районный	Районный	Районный
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м, в т. ч.:	21 029,70	31 927,40	14 177,70	11 652,80

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
14.1	Площадь без учета подземного паркинга, кв. м	21 029,70	26 000,00	14 177,70	11 652,80
14.2	подвал (без учета дебаркадера), кв. м	5 522,50	0,00	3 081,00	0,00
14.3	доля подвальных помещений, %	26,26%	0,00%	21,73%	0,00%
14.4	цоколь, кв. м	0,00	0,00	1 722,90	0,00
14.5	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	12,15%	0,00%
14.6	1 этаж, кв. м	5 397,40	8 666,67	1 866,40	5 826,40
14.7	доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	33,33%	13,16%	50,00%
14.8	2 этаж, кв. м	5 435,20	8 666,67	2 153,60	5 826,40
14.9	доля помещений 2 этажа, %	25,85%	33,33%	15,19%	50,00%
14.10	3 этаж и выше, кв. м	4 674,60	8 666,67	5 353,80	0,00
14.11	доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	33,33%	37,76%	0,00%
15	Арендопригодная площадь, кв. м	14 730,15	15 500,00	9 875,00	9 063,00
16	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть
17	Наличие парковки	Организованная парковка	Подземный паркинг	Организованная парковка	Организованная парковка
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
20	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
21	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
22	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	2 340 000 000	1 500 000 000	1 300 000 000
23	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	90 000	105 800	111 561
24	Цена предложения (без учета НДС), руб./кв. м	-	75 000	88 167	92 968
25	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "ЦИАН", https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/, 8-965-205-89-64	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/292031413/, 8-916-434-54-12	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/299559263/, 8-916-724-64-37

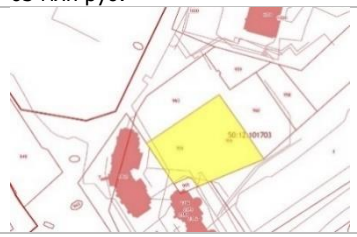
Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: http://maps.yandex.ru

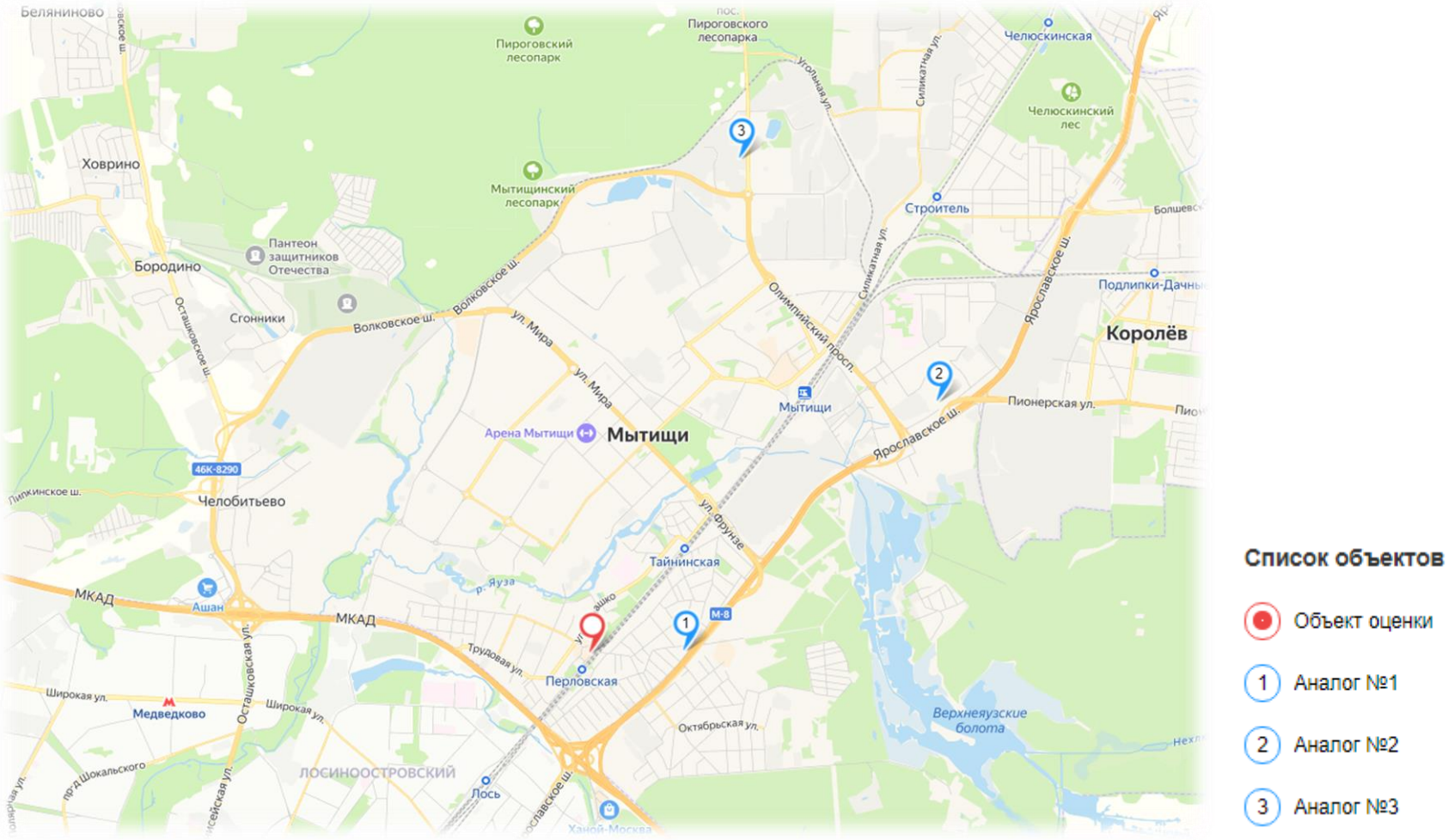
Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-5) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации помещений магазина и въездов в подвальное помещение магазина	Земельный участок площадью 44,81 сот. с кадастровым номером -, предназначенный для размещения коммерческих объектов, стоимость предложения составляет 59 млн руб.	Земельный участок площадью 39,79 сот. с кадастровым номером 50:12:0101703:956, предназначенный для размещения коммерческих объектов, стоимость предложения составляет 63 млн руб.	Земельный участок площадью 189,21 сот. с кадастровым номером 50:12:0101006:48, предназначенный для размещения коммерческих объектов, стоимость предложения составляет 120 млн руб.
3	Фотография объекта				
4	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
8	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Мытищи, мкр. Восточная Перловка, Пожарный проезд, 20	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона
		Мытищинский район	Мытищинский район	Мытищинский район	Мытищинский район
	Районы города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Окраины городов, промзоны
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения коммерческих объектов	Для размещения коммерческих объектов	Для размещения коммерческих объектов
12	Площадь земельного участка, сот.	106,76	44,81	39,79	189,21
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на подключение к центральным коммуникациям	Получены ТУ на подключение к центральным коммуникациям	Коммуникации по границе
17	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Присутствует (разрешение на строительство и проект)	Присутствует (получено разрешение на строительство)	Отсутствует
18	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	59 000 000	63 000 000	120 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0
21	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		59 000 000	63 000 000	120 000 000
22	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 316 670	1 583 312	634 216
23	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "Циан", https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280021737/, т. +7 (966) 054-89-16	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/mytischi/zemelnye_uchastki/uchastok_398sot._promnaznacheniya_2813547727, т. +7 (958) 786-62-21	Информационный портал "Move.ru", https://move.ru/objects/mytischi_prospekt_olimpiyskiy_d_20_k_1_6883519944/, т. +7 (917) 556-73-17

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: http://maps.yandex.ru

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

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

Таблица 8.4. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
Для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)	
1	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • тип объекта недвижимости; • наличие витринных окон; • транспортная доступность; • наличие парковки; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельных участков (объекты оценки №4-5)	
2	• 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; • линия домов; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)			
1	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • состав передаваемых прав на земельный участок для ЕОН; • характеристики местоположения объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости;	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок для ЕОН; • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на размер общей площади;	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.25

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
	• расположение помещений по этажам (уровням)	• корректировка на расположение помещений по этажам (уровням)	
Для земельных участков (объекты оценки №4-5)			
2	• состав передаваемых прав на объект; • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения объекта недвижимости; • район расположения; • общая площадь земельного участка; • наличие (отсутствие) ИРД; • наличие (отсутствие) коммуникаций	• корректировка на состав передаваемых прав на объект; • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • района расположения; • корректировка на район города; • корректировка на размер общей площади; • корректировка на наличие (отсутствие) ИРД; • корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.26

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объекта №1 по объектам-аналогам №2-3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, тип объекта недвижимости, распределению помещения по этажам, наличия (отсутствия) парковки, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

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

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

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А., приведенного в таблице ниже.

Таблица 8.6. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Передаваемые имущественные права	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,95	**0,88**
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			**-12,00%**
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			**13,64%**

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

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

Таблица 8.7. Расчет корректировки на состав передаваемых прав по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав, %	—	**13,64%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: 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 источников, приведенных в таблице ниже.

Таблица 8.8. 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-24, март 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.	Земельные участки (Московская область)	-12,00%	-15,00%	-13,50%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.	Земельные участки под коммерческую застройку - коллективное мнение оценщиков	-8,80%	-9,70%	-9,20%
	Земельные участки под коммерческую застройку - коллективное мнение сотрудников банков	-11,10%	-12,60%	-11,90%
Среднее значение		**-10,40%**	**-12,35%**	**-11,53%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для земельного участка в размере **-11,53%**.

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 2 полугодия 2023 г. (Таблица 8.9)

Таблица 8.9. Расчет корректировки на местоположение объекта недвижимости в зависимости от города расположения

Направление 10 км от МКАД	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ	Среднее значение арендной ставки торговой недвижимости, руб./кв. м/год	Корректировка на местоположение (объект оценки находится в г. Мытищи)
Север	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный	20 200	-0,99%
Северо-Восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	20 000	0,00%
Восток	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	22 200	-9,91%
Юго-Восток	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	22 000	-9,09%
Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	25 200	-20,63%
Юго-Запад	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г. Одинцово	25 500	-21,57%
Запад	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск	25 200	-20,63%
Северо-Запад	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	22 500	-11,11%

Источник: https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

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

Таблица 8.10. Расчет корректировки на местоположение по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Мытищи, мкр. Восточная Перловка, Пожарный проезд, 20	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона
	Мытищинский район	Мытищинский район	Мытищинский район	Мытищинский район
Корректировка на местоположение, %	—	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от района расположения

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

В рамках данного Отчета корректировка на местоположение была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого представлены в Справочнике оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.11. Расчет корректировки на характеристики местоположения

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал		Величина корректировки
Центр города	1,00			-12,00%
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,94	0,00%
Зоны автомагистралей	0,80	0,73	0,86	10,00%
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,64	0,80	22,22%
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83	15,79%
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73	35,38%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2024 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 8.12. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика местоположения	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Окраины городов, промзоны
Корректировка на местоположение (%)	**—**	**10,00%**	**10,00%**	**35,38%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на категорию земельного участка

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

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

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

Корректировка на общую площадь земельных участков

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

Корректировка на общую площадь участка была рассчитана на основании данных, представленных в Аналитическом портал Statrielt[89].

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ - площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,14 (для земель населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн. человек).

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

Таблица 8.13. Внесение корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая, сот.	106,76	44,81	39,79	189,21
Корректировка, %	**—**	**-11,44%**	**-12,91%**	**8,34%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[89] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Корректировка вводилась в соответствии со сборником рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 8.14. Величина корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	12,00%	18,00%	15,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-11,50%	-15,25%	-13,38%

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

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

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует (разрешение на строительство и проект)	Присутствует (получено разрешение на строительство)	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)	**—**	**-13,38%**	**-13,38%**	**0,00%**

Источник: анализ и 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 Приложения скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала СтатРиелт. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 8.16. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12	12,00%	-10,71%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07	7,00%	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15	15,00%	-13,04%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11	11,00%	-9,91%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

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

Таблица 8.17. Внесение корректировки на наличие исходно-разрешительной документации по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на подключение к центральным коммуникациям	Получены ТУ на подключение к центральным коммуникациям	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	**—**	**-14,48%[90]**	**-14,48%[90]**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Таблица 8.18. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для небольших городов и населенных пунктов

№ п/п	Источник информации		Интервал значений	Среднее значение
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-24, март 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.	-10,00%	-14,00%	-12,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А.	-8,60%	-17,50%	-13,10%
Значение корректировки, %		**-9,30%**	**-15,75%**	**-12,55%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для торговой недвижимости, составляет **-12,55%**.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН

По составу прав аналогичные земельные участки в составе единого объекта оценки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Корректировка на состав передаваемых прав в составе ЕОН рассчитывалась на основании данных Сборника рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г. Расчет корректировки на состав передаваемых прав земельного участка в составе ЕОН представлен в таблице ниже.

[90] Коэффициент (нижняя граница) Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) 1,06 * Коэффициент (нижняя граница) Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) 1,02 * Коэффициент (нижняя граница) Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) 1,03 * Коэффициент (нижняя граница) Обеспеченные центральным теплоснабжением 1,05)/1 -1

Таблица 8.19. Расчет корректировки на состав передаваемых прав

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде	1,110
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в собственности)	11,00%
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в аренде)	-9,91%

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

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

Таблица 8.20. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на объект

Наименование параметра	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	—	**11,00%**	**11,00%**	**11,00%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от города расположения

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

Величина корректировки на местоположение в зависимости от города расположения рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Сводном обзоре арендной ставки коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2 полугодия 2023 г. (Таблица 8.9)

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

Таблица 8.21. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого здания по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Куликовская, 6	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
	Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Юг, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД
Корректировка на местоположение, %	—	**-0,99%**	**-20,63%**	**-21,57%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных, представленных в Аналитическом портал Statrielt[91].

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ - площадь оцениваемого объекта;

[91] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,16 (для общественных зданий и помещений).

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

Таблица 8.22. Внесение корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	21 029,70	26 000,00	14 177,70	11 652,80
Корректировка на площадь, %		**3,45%**	**-6,11%**	**-9,01%**

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[92].

Таблица 8.23. 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	0,72	0,83	0,77
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,91
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,95
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

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

Таблица 8.24. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля подвальных помещений, %	26,26%	0,00%	21,73%	0,00%
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	12,15%	0,00%
Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	33,33%	13,16%	50,00%
Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	33,33%	15,19%	50,00%
Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	33,33%	37,76%	0,00%
Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	**—**	**-4,69%**	**1,38%**	**-7,46%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[92] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

8.3. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой стоимости.

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов:

- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" в рамках сравнительного подхода представлены в табл. 8.25;
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода представлен в табл. 8.26.

Таблица 8.25. 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
1	Тип объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Многофункциональный комплекс	Торговый комплекс	Многофункциональный комплекс
2	Цена предложения объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	75 000	88 167	92 968
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Общая долевая собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	75 000	88 167	92 968
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	75 000	88 167	92 968
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	75 000	88 167	92 968
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-12,55%	-12,55%	-12,55%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	65 588	77 102	81 300
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	65 588	77 102	81 300
8	Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на передаваеыме права на земельный участок (%)		11,00%	11,00%	11,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		72 802	85 583	90 243
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	г. Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, ул. Куликовская, 6	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6
		Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Юг, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД
	Корректировка на характеристики местоположения по численности населения	-	-0,99%	-20,63%	-21,57%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	72 081	67 923	70 779
10	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
	Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	72 081	67 923	70 779
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	72 081	67 923	70 779
12	Тип торгового центра	Районный	Районный	Районный	Районный
	Корректировка на тип торгового центра (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	72 081	67 923	70 779
13	Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	72 081	67 923	70 779
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	21 029,70	26 000,00	14 177,70	11 652,80
	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	14 730,15	15 500,00	9 875,00	9 063,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	3,45%	-6,11%	-9,01%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	74 570	63 771	64 399
15	Доля подвальных помещений, %	26,26%	0,00%	21,73%	0,00%
	Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	12,15%	0,00%
	Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	33,33%	13,16%	50,00%
	Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	33,33%	15,19%	50,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	33,33%	37,76%	0,00%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	-	-4,69%	1,38%	-7,46%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 070	64 650	59 592
16	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть
	Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 070	64 650	59 592
17	Наличие парковки	Организованная парковка	Подземный паркинг	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на наличие/отсутствие парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 070	64 650	59 592
18	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 070	64 650	59 592
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 070	64 650	59 592
20	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 070	64 650	59 592
21	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	71 070	64 650	59 592
22	Сумма абсолютных величин корректировок	-	32,69%	51,68%	61,60%
23	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,06	1,94	1,62
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	46,23%	29,24%	24,53%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
25	Средневзвешенная величина стоимости объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-			66 377
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб./кв. м					66 377
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					79 652
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					21 029,70
Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.					**1 395 888 000**
Стоимость земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский", руб., НДС не облагается					98 006 000
Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский" (без учета НДС), руб.					**1 297 882 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.26. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемых земельных участков (объект оценки №4-5), в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	59 000 000	63 000 000	120 000 000
3	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 316 670	1 583 312	634 216
4	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	13,64%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 496 216	1 583 312	634 216
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 496 216	1 583 312	634 216
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 496 216	1 583 312	634 216
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,53%	-11,53%	-11,53%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 323 653	1 400 704	561 070
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 323 653	1 400 704	561 070
9	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Мытищи, мкр. Восточная Перловка, Пожарный проезд, 20	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский, Северная производственная зона
		Мытищинский район	Мытищинский район	Мытищинский район	Мытищинский район
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 323 653	1 400 704	561 070
	Районы города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Окраины городов, промзоны
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	10,00%	10,00%	35,38%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 456 018	1 540 774	759 602
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 456 018	1 540 774	759 602
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 456 018	1 540 774	759 602
12	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения коммерческих объектов	Для размещения коммерческих объектов	Для размещения коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 456 018	1 540 774	759 602
13	Площадь земельного участка, сот.	106,76	44,81	39,79	189,21
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-11,44%	-12,91%	8,34%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 289 383	1 341 931	822 965
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 289 383	1 341 931	822 965
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 289 383	1 341 931	822 965
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 289 383	1 341 931	822 965
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Получены ТУ на подключение к центральным коммуникациям	Получены ТУ на подключение к центральным коммуникациям	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-14,48%	-14,48%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	1 102 680	1 147 619	822 965
18	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Присутствует (разрешение на строительство и проект)	Присутствует (получено разрешение на строительство)	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД (%)	-	-13,38%	-13,38%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	955 149	994 075	822 965
19	Показатель совокупной корректировки	-	74,5%	62,3%	55,3%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,3	1,6	1,8
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,2%	33,7%	38,0%
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 сот. земельных участков, руб./сот. (НДС не облагается)				918 003
Общая площадь земельных участков, сот.					106,76
Стоимость права собственности земельных участков площадью 106,76 сот., определенная в рамках сравнительного подхода, руб., (НДС не облагается)					**98 006 000**
площадь земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", сот.					105,94
площадь земельного участка, приходящегося на ТП-282, сот.					0,38
площадь земельного участка, приходящегося на ТП-283, сот.					0,45
Стоимость земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", руб., (право собственности - НДС не облагается)					**97 252 900**
Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-282, руб., (право собственности - НДС не облагается)					**344 600**
Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-283, руб., (право собственности - НДС не облагается)					**408 500**

Источник: расчет АО "НЭО Центр

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

9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода дисконтирования денежных потоков

В рамках метода дисконтирования денежных потоков проводилась оценка ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1).

Методика применения данного подхода описана в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

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

Этап 1. Определение инвестиционных затрат.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода

Этап 4. Определение величины операционных расходов.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 6. Расчет ставки дисконтирования.

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

Этап 8. Определение справедливой стоимости ТРЦ "Перловский" в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого оцениваемым ТРЦ "Перловский", используется информация Заказчика: данные о средней ставке аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский", данные о доходе от рекламы.
- Полезная арендопригодная площадь оцениваемого объекта принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником, и технической документацией.

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

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

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

В результате проведенного анализа, приведенного в разделе 5 Отчета (Таблица 5.10, Таблица 5.12), 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.

9.1.1. Этап. 1. Определение инвестиционных затрат

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., в 2020 г. составила 1 609 260 руб., в 2021 г. составила 4 987 608 руб., в 2022 г. 11 252 290 руб., в 2023 г. 2 513 128, за 4 мес. 2024 г. 3 644 914 руб.

На основании ретроспективных данных (а именно 2017, 2019-2024 г.) Исполнителем было спрогнозировано значение на 2024 г., как средневзвешенное значение ретроспективных данных за предыдущие года и на 1-ый прогнозный период (июнь 2024 г. - июнь 2025 г.) с учетом инфляции по итогам 2024 г.

Таблица 9.1. Бюджет инвестиционных затрат

Запланированные расходы	Фактические затраты (за 2017 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2018 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2019 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2020 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2021 г.), руб. с учетом НДС
Итого затраты	7 966 162,65	13 161 914,42	7 010 262,77	1 609 260,23	4 987 607,76
Запланированные расходы	**Фактические затраты (за 2022 г.), руб. с учетом НДС**	**Фактические затраты (за 2023 г.), руб. с учетом НДС**	**Фактические затраты (за 4 мес. 2024 г.), руб. с учетом НДС**	**Прогноз на 2024 г., руб. с учетом НДС**	**Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г., руб. с учетом НДС**
Итого затраты	11 252 290,10	2 513 127,77	3 644 914,20	6 610 493,41[93]	6 792 549,15[94]

Источник: данные Заказчика

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 расходов[95].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

[93] Средневзвешенное значение 2017, 2019-2023 г. (7 966 162,65 + 7 010 262,77 + 1 609 260,23 + 4 987 607,76 + + 11 252 290,10 + 2 513 127,77 + 3 644 914,20/4*12)/7

[94] Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г. с учетом прогноза инфляции на 2024 г. — 6,61% (6 610 493,41 * 7/12 + + 6 610 493,41 * (1+ 6,61%) * 5/12)

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

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

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

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

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

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торгово-развлекательного центра "Перловский".

В рамках Отчета Заказчиком был предоставлены данные о средней ставке аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" общей площадью 14 187,65 кв. м[96]. Площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 542,50 кв. м.[96]

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 помещений[97];
- доход рекламы.

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды

По состоянию на дату оценки, помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины средней арендной платы приведен в табл. ниже. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические данные.

[96] См. раздел 3 Отчета.

[97] См. табл. 9.6 Отчета.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования находится в диапазоне 47 092 - 288 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых до 10 кв. м, находятся в диапазоне 38 761 – 1 080 952 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 3 397 – 119 455 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 6 370 – 25 300 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- ставки аренды для офисов, находится в диапазоне от 6 737 – 27 644 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов;
- средневзвешенная арендная ставка по ТЦ составляет – 20 658 руб./кв. м/год с учетом НДС, с учетом эксплуатационных расходов.

Исполнителем был проведен анализ рынка аренды торговой недвижимости Московского региона (п. 5.6 Отчета). На основании обработанной рыночной информации, а также информации, приведенной в таблице ниже, Исполнитель пришел к выводу, что данные арендные ставки соответствуют среднерыночным данным.

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 10,0 до 85,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 27,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 8,3 до 71,4 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 22,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями (Таблица 5.12).

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

Таким образом, Исполнитель принял решение рассчитывать справедливую стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода по арендным ставкам, указанным в реестре арендаторов, предоставленном Заказчиком в таблице 9.2.

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

Таблица 9.2. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) по состоянию на май 2024 г.

Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Действительный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
Подвальный этаж	11 690,61	2 683,50	31 371 757,08
0-цоколь	15 909,09	26,40	420 000,00
1 этаж	36 036,99	4 820,07	173 700 804,12
2 этаж	15 764,75	3 827,28	60 336 110,28
3 этаж	8 489,72	1 890,00	16 045 562,40
4 этаж	10 019,01	640,40	6 416 175,24
Территория	16 000,00	300,00	4 800 000,00
Итого:	**20 658,14**	**14 187,65**	**293 090 409,12**

Источник: данные Заказчика

Таблица 9.3. Расчет потенциального валового дохода от аренды помещений, по действующим договорам аренды, руб. с НДС

Показатель	Ед. изм.	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	2021 (факт)
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений в том числе:	руб. с НДС	307 425 143	341 324 507	262 049 542	302 276 550
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по действующим договорам аренды (постоянная часть)	руб. с НДС	282 601 637	315 678 031	237 815 873	275 416 608
Потенциальный доход от коммунальных расходов (возмещение арендаторами) по действующим договорам аренды (переменная часть)	руб. с НДС	24 823 505	25 646 475	24 233 669	26 859 942

Показатель	Ед. изм.	2022 (факт)	2023 (факт)	4 мес. 2024 (факт)	Прогноз Исполнителя на 2024 г.	Прогноз Исполнителя на 1-ый прогнозный период (июнь 2024 г. июнь 2025 г.)
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений в том числе:	руб. с НДС	297 982 666	313 507 521	114 174 559	363 854 800	325 903 801
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по действующим договорам аренды (постоянная часть)	руб. с НДС	270 997 230	284 210 626	102 591 012	331 920 882	293 090 409[98]
Потенциальный доход от коммунальных расходов (возмещение арендаторами) по действующим договорам аренды (переменная часть)	руб. с НДС	26 985 436	29 296 895	11 583 546	31 933 918	32 813 392[99]

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. - 4 мес. 2024 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2024 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.4. Фактические данные по доходу от компенсации коммунальных расходов за 2018 г. - 4 мес. 2024 г.

Наименование	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	2021 (факт)	2022 (факт)
Компенсация коммунальных расходов	24 823 505	25 646 475	24 233 669	26 859 942	26 985 436

Наименование	2023 (факт)	4 мес. 2024 (факт)	Прогноз Исполнителя на 2024 г., руб. с НДС	Прогноз Исполнителя на 1-ый прогнозный период (июнь 2024 г. - июнь 2025 г.)
Компенсация коммунальных расходов	29 296 895	11 583 547	31 933 918[100]	32 813 392

Источник: данные Заказчика

[98] Согласно предоставленному реестру арендаторов

[99] Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г. с учетом прогноза инфляции по итогам 2024 г. — 6,61%

[100] = 11 583 547 руб. (компенсация коммунальных услуг за 4 мес. 2024 г.) * 29 296 895 руб. (компенсация коммунальных услуг за 2023 г.) / 10 627 007 руб. (компенсация коммунальных услуг за 4 мес. 2023 г.)

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 9.5. Анализ коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные по итогам 2023 г., прогнозные данные на 1-ый прогнозный период, тыс. руб./год с НДС	Фактические данные по итогам 2022 г., прогнозные данные на 1-ый прогнозный период, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации[101]
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	29 296 895 (Факт 2023 г.)	1 393 руб./кв. м/год (GBA) 1 989 руб./кв. м/год (GLA) (Факт 2022 г.)	418 — 3 840 руб./кв. м/год	https://analytics.brn.media/edition5829/article5831.html
	32 813 392 (Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г.)	1 560 руб./кв. м/год (GBA) 2 228 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г.)	2 329 (класс А, Москва) 1 932 (класс В, Москва) руб./кв. м/год без НДС	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **32 813 392 руб. с учетом НДС** в 1-прогнозном периоде.

Определение ПВД от вакантных помещений

Потенциальный валовый доход от вакантных площадей был рассчитан на основании средних ставок по действующим договорам аренды в зависимости от этажа расположения и средней площади. Средневзвешенные ставки по этажам приведены в Разделе 3.3 в таблице Таблица 3.7.

Таблица 9.6. Расчет ПВД для вакантных помещений объекта оценки №1

п/п	Этаж	Принадлежность	Площадь	Годовая ставка, вкл. НДС, за кв. метр	МАП
1	цокольный этаж	Павильон	13,00	15 910,00	17 235,83
2	цокольный этаж	Павильон	16,50	15 910,00	21 876,25
3	цокольный этаж	Павильон	35,00	15 910,00	46 404,17
4	первый этаж	Киоск	8,00	145 340,00	96 893,33
5	первый этаж	Павильон	100,00	75 040,00	625 333,33
6	второй этаж	Павильон	41,00	36 560,00	124 913,33
7	второй этаж	Павильон	29,00	36 560,00	88 353,33
8	второй этаж	Павильон	25,00	36 560,00	76 166,67
9	второй этаж	Киоск	8,00	76 020,00	50 680,00
10	второй этаж	Киоск	1,00	167 000,00	13 916,67
11	второй этаж	Киоск	1,00	167 000,00	13 916,67
12	второй этаж	Киоск	1,00	167 000,00	13 916,67
13	четвертый этаж	Офис	43,00	7 040,00	25 226,67
14	четвертый этаж	Офис	22,00	7 040,00	12 906,67
15	четвертый этаж	Офис	69,00	7 040,00	40 480,00
16	четвертый этаж	Офис	31,00	7 040,00	18 186,67
17	четвертый этаж	Офис	31,00	7 040,00	18 186,67
18	четвертый этаж	Офис	17,00	7 040,00	9 973,33
19	четвертый этаж	Офис	25,00	7 040,00	14 666,67
20	четвертый этаж	Офис	26,00	7 040,00	15 253,33
Итого вакантно			**542,50**		**1 344 486,25**

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

[101] Структура операционных расходов определялась с учетом Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр. 103)

Определение ПВД от рекламы

Также, собственник получает дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламе на фасаде ТРЦ. Данные о дополнительном доходе ТРЦ "Перловский" приведены ниже в табл. 9.7.

Информация о доходах от рекламы, предоставленная Заказчиком, представлена в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Дополнительный доход ТРЦ "Перловский" от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ

№ п/п	Арендатор	Ставка аренды (базовая) без учета скидок, руб./мес. (с учетом НДС)	Арендная ставка с учетом ЭР, руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатор	5 084,75	61 017,00
2	Арендатор	10 169,49	122 033,88
3	Арендатор	10 000,00	120 000,00
4	Арендатор	19 237,29	230 847,48
5	Арендатор	8 135,59	97 627,08
6	Арендатор	10 000,00	120 000,00
7	Арендатор	11 000,00	132 000,00
8	Арендатор	5 000,00	60 000,00
9	Арендатор	20 200,00	242 400,00
10	Арендатор	10 000,00	120 000,00
11	Арендатор	20 000,00	240 000,00
12	Арендатор	14 745,76	176 949,12
13	Арендатор	10 000,00	120 000,00
14	Арендатор	10 000,00	120 000,00
15	Арендатор	25 423,73	305 084,76
16	Арендатор	25 423,73	305 084,76
17	Арендатор	100,00	1 200,00
18	Арендатор	20 000,00	240 000,00
19	Арендатор	500,00	6 000,00
20	Арендатор	20 338,98	244 067,76
21	Арендатор	25 423,73	305 084,76
22	Арендатор	32 461,02	389 532,24
23	Арендатор	5 000,00	60 000,00
24	Арендатор	20 000,00	240 000,00
25	Арендатор	10 000,00	120 000,00
26	Арендатор	22 000,00	264 000,00
27	Арендатор	15 000,00	180 000,00
		385 244,07	**4 622 928,84**

Источник: данные Заказчика

Определение арендуемой площади

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

Исполнитель проанализировал данные объекта оценки относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем. В рамках Отчета Заказчиком был предоставлен арендный план по со средними ставками аренды по этажам на объект оценки, в соответствии с показателями которого, в аренду сдаются помещения общей площадью 14 187,65 кв. м, площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 542,50 кв. м. Таким образом, полезная (арендопригодная) площадь объекта оценки составляет 14 730,15 кв. м.

Прогноз величины арендных ставок

Темп изменения цен в прогнозном периоде был принят на основании аналитических данных[102] в размере 7,0% в год. На основании проанализированной информации уровень соответствует ретроспективным данным по действующему торговому центру.

[102] См. Таблица 9.8

Таким образом, Исполнитель определил темп изменения цен аренды в оцениваемом торговом комплексе в течение прогнозного периода и в постпрогнозном периоде — на уровне — 7,00%. В первый период Исполнитель темпы роста не закладывал, учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Таблица 9.8. Индексация договоров аренды

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

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

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 11,18% (Таблица 9.9). Указанная величина характеризует возможность неполной занятости площадей вследствие смены арендаторов.

Таблица 9.9. Расчет величины недозагрузки торговых помещений

Источник	Торговые центры	Источник
CMWP	9,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Nikoliers	7,60%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/
KnightFrank	8,30%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024
Статриелт	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3451-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2024-goda
IBC Real Estate	12,20%	https://ibcrealestate.ru/research/2024-q1-torgovaya-nedvizhimost-rossii/
CORE.XP	6,50%	https://rentnow.ru/analytics/rynok-torgovykh-tsentrov-moskvy-i-kv-2024
Среднее значение	**9,10%**	

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Учитывая объемно-конструктивное решение, площадь, функциональное назначение и текущее использование оцениваемого объекта, а также уровень спроса на подобного типа объекты, Исполнитель определил величину недозагрузки для расчета ДВД от оцениваемого объекта в рамках доходного подхода следующим образом:

- для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне — 100%, поскольку текущий уровень недозагрузки площадей[103] ниже среднерыночных данных.
- для помещений, на которые заключены договоры аренды с арендаторами — 0% на протяжении всего прогнозного периода.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации помещений ТРЦ "Перловский" приведено в табл. 9.10.

[103] Текущий уровень недозагрузки составляет 5,2%

Таблица 9.10. Определение величины действительного валового дохода от деятельности ТРЦ "Перловский"

Наименование показателя	Ед. изм.	июнь 2024 г. - июнь 2025 г.	июнь 2025 г. - июнь 2026 г.	июнь 2026 г. - июнь 2027 г.	июнь 2027 г. - июнь 2028 г.	июнь 2028 г. - июнь 2029 г.	ПП
Прогноз арендной ставки							
Инфляция рубля (данные макрообзора на 01.01.2024 г.)	%	6,61%	4,16%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Темп прироста арендной ставки в год	%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Прогноз дохода от сдачи в аренду помещений							
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений, в том числе:	**руб. с НДС**	**325 903 801**	**348 717 067**	**373 127 262**	**399 246 170**	**427 193 402**	**457 096 940**
Потенциальный доход от арендной платы с эксплутационными расходами по действующим договорам аренды	руб. с НДС	293 090 409	313 606 738	335 559 209	359 048 354	384 181 739	411 074 461
Потенциальный доход от коммунальных расходов (возмещение арендаторами) по действующим договорам аренды	руб. с НДС	32 813 392	35 110 329	37 568 052	40 197 816	43 011 663	46 022 479
Потенциальный доход от вакантных торговых помещений	**руб. с НДС**	**16 133 835**	**17 263 203**	**18 471 628**	**19 764 642**	**21 148 167**	**22 628 538**
Потенциальный доход от арендной платы с эксплутационными расходами по вакантным помещениям	руб. с НДС	16 133 835	17 263 203	18 471 628	19 764 642	21 148 167	22 628 538
Потенциальный доход от коммунальных расходов по вакантным помещениям	руб. с НДС	0	0	0	0	0	0
Потенциальный доход от рекламы (на фасадах и крыше здания, внутри здания, промоакций)	**руб. с НДС**	**4 622 929**	**4 946 534**	**5 292 791**	**5 663 287**	**6 059 717**	**6 483 897**
Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для арендованных помещений	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы для вакантных помещений	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Действительный доход от сдачи в аренду помещений ТЦ "Перловский"	**руб. с НДС**	**330 526 730**	**353 663 601**	**378 420 053**	**404 909 457**	**433 253 118**	**463 580 837**
в т.ч.:							
Действительный доход от арендованных торговых помещений	руб. с НДС	325 903 801	348 717 067	373 127 262	399 246 170	427 193 402	457 096 940
Действительный доход от вакантных торговых помещений	руб. с НДС	0	0	0	0	0	0
Действительный доход от рекламы (на фасадах и крыше здания, внутри здания, промоакций)		4 622 929	4 946 534	5 292 791	5 663 287	6 059 717	6 483 897
Расходы на брокеридж		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Комисия за сдачу вакантных помещений в аренду (8,33%% от ДВД для вакантных помещений + экспл. расходы)	руб. с НДС	-	-	-	-	-	-

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 дохода[104]. 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"[105]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- величина земельного налога за земельный участок;
- затраты на страхование;
- налог на имущество;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- расходы на брокеридж;
- расходы на вознаграждение управляющей компании.

Плата за земельный участок

В рамках настоящего Отчета величина земельного налога за земельные участки была предоставлена Заказчиком.

Величина земельного налога за земельные участки, приходящиеся на объект оценки №1, составляет **1 529 854,35 руб. в год**.

Таблица 9.11. Величина земельного налога за пользование земельными участками, руб./год, (2024 г.)

Кадастровый номер объекта недвижимости	Кадастровая стоимость, руб.	Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год
50:12:0100411:266	13 022 807,22	195 342,11
50:12:0100411:267	88 967 482,72	1 334 512,24
Итого	**101 990 289,94**	**1 529 854,35**

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 находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения **0,05%** от остаточной балансовой стоимости объекта.

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

[105] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Таблица 9.12. Величина расходов на страхование

Компания	Минимальное	Максимальное	Среднее
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,03%	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: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

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

Расчет затрат на страхование представлен в таблице ниже.

Таблица 9.13. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение (1-ый прогнозный период)
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 9.22)	руб. без НДС	1 557 914 911
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 9.22)	руб. без НДС	1 505 984 414
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 9.22)	руб. без НДС	1 531 949 662
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,05%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**765 975**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,05% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **765 975 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 стоимости[106].

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина налога на имущество принята на уровне 2,0% от кадастровой стоимости объекта и составила **24 649 929 руб./год[107]** для ТРЦ "Перловский".

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.

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

[107] = 1 232 496 460,37 (кадастровая стоимость) x 2,0%

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

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

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

где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате проведения оценки, 03.06.2024 г. — 14,3866%[108]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[109]).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_с),$$

где:

$FV(З_с)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV\ (З_с) = PV\ (З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

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

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[110]);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет себестоимости строительства приведен в табл. 9.14. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в табл. 9.15. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в табл. 9.16.

Таблица 9.14. Расчет себестоимости строительства торгового комплекса

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для монолитных зданий)	руб./кв. м с НДС	40 000	45 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	50 000	56 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

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

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

[110]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%.

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м с НДС	39 000	44 667	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московского региона (среднее значение)	**руб./кв. м без НДС**		**34 861**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.15. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	6,61%	4,16%	4,00%
Прогнозный период	0,57	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2027**	**2028**	**2029**
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	**2030**	**2031**	**2032**
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	**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
Наименование показателя	**2042**	**2043**	**2044**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,43
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2255**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.16. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого ТРЦ "Перловский"

Наименование показателя	ТЦ "Петровский"
Дата оценки	07.06.2024
Безрисковая ставка (%)	14,3866%
Площадь объекта оценки, кв. м	21 029,70
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	733 118 708
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%[111]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	608 488 528
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[112]

[111] http://psbenergo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

[112] 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%.

Наименование показателя	ТЦ "Петровский"
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[113]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	91 273 279
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2255
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	203 129 427
Фактор фонда возмещения	0,0105
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	2 132 118
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (с учетом НДС), руб.	**2 558 541**

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 2022 г. и 4 мес. 2024 г., руб. с учетом НДС, и составила руб./год с учетом НДС (5 204 руб./кв. м/год с НДС по общей площади здания ТРЦ). Величина расходов представлена в табл. ниже.

Таблица 9.17. Данные о фактических коммунальных и эксплуатационных расходов

№ п/п	Вид затрат	Факт 2018 г., руб. с учетом НДС	Факт 2019 г., руб. с учетом НДС	Факт 2020 г., руб. с учетом НДС	Факт 2021 г., руб. с учетом НДС	Факт 2022 г., руб. с учетом НДС
1	Коммунальные платежи	36 201 898	37 146 235	34 802 956	36 070 258	38 580 184
2	Эксплуатационные расходы	57 943 461	60 604 270	49 998 641	56 247 514	58 602 310
Итого коммунальные и эксплуатационные расходы		94 145 359	97 750 505	84 801 597	92 317 772	97 182 494

№ п/п	Вид затрат	Факт 2023 г., руб. с учетом НДС	Факт 4 мес. 2024 г., руб. с учетом НДС	Прогноз на 2024 г., руб. с учетом НДС[114]	Прогноз на 1-ый прогнозный период (июнь 2024 г. - июнь 2025 г.), руб. с учетом НДС[115]
1	Коммунальные платежи	42 139 011	15 929 046	44 159 954	45 376 137,15
2	Эксплуатационные расходы	59 438 340	22 938 107,09	71 165 233,78	61 075 297
Итого коммунальные и эксплуатационные расходы		101 577 352	38 867 153	115 325 187,41	106 451 434

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

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

Таблица 9.18. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные, руб./год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год с НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
	106 451 434	5 062 руб./кв. м/год (GBA)	3 500— 9 400 руб./кв. м/год без НДС	https://analytics.brn.media/edition5829/article5831.html

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

[114] Факт за 4 мес. 2024 г. * Факт за 2023 г./ на Факт за 4 мес. 2023 г.

[115] Прогноз на июнь 2024 г. - июнь 2025 г. с учетом прогноза инфляции по итогам 2024 г. — 6,61%.

Параметр	Фактические данные, руб./год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год с НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
		или 7 227 руб./кв. м/год (GLA)		Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023
Эксплуатационные и коммунальные расходы			9 315 (класс А, Москва) 7 727 (класс В, Москва) руб./кв. м/год без НДС	

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 рынка[116], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

Таблица 9.19. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Значение, % от арендной ставки	Среднее значение, % от арендной ставки
Наиболее характерное значение	1,0-3,0%	2,0%
Для небольших объектов	5,0-10,0%	7,5%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

[116] "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".

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята равной прогнозным данным по итогам 2023 г., руб. с НДС г., предоставленным Заказчиком, и составила **18 000 000 руб.** (5,6% от ДВД), т. к. данная величина соответствует среднерыночным данным.

Таблица 9.20. Данные о фактических расходах на управление фондом

Вид затрат	Факт 2019 г., руб. с учетом НДС	Факт 2020 г., руб. с учетом НДС	Факт 2021 г., руб. с учетом НДС	Факт 2022 г., руб. с учетом НДС
Среднегодовые затраты на управление по объектам недвижимости	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000

Вид затрат	Факт 2023 г., руб. с учетом НДС	Факт 4 мес. 2024 г., руб. с учетом НДС	Прогноз на 2024 г., руб. с учетом НДС	Прогноз на 1-ый прогнозный период (июнь 2024 г. - июнь 2025 г.), руб. с учетом НДС
Среднегодовые затраты на управление по объектам недвижимости	18 000 000	6 000 000	18 000 000	18 000 000

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

Поскольку, в течение 2-х последних лет данный показатель является постоянным (Таблица 9.20), Исполнителем было принято решение принять величину расходов на управляющую компанию на уровне постоянной величины во всех прогнозных периодах.

Налог на добавленную стоимость

Порядок определения и уплаты НДС регламентируется гл. 21 Налогового кодекса Российской Федерации. В настоящее время ставка этого налога установлена в размере 20%.

В соответствии с п. 1 ст. 146 НК РФ, объектом налогообложения признается, в частности, реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в т. ч. реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав.

Согласно п. 6 ст. 171 НК РФ, суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные налогоплательщику подрядными организациями (заказчиками-застройщиками) при проведении ими капитального строительства, сборке (монтаже) основных средств, суммы НДС, предъявленные налогоплательщику по товарам (работам, услугам), приобретенным им для выполнения строительно-монтажных работ, и суммы НДС, предъявленные налогоплательщику при приобретении им объектов незавершенного капитального строительства, подлежат вычетам.

Налог на добавленную стоимость (НДС) — 20% (гл. 21 НК РФ):

1. к уплате:
   - начисляется на сумму выручки от сдачи площадей в аренду, уплата ежеквартально;
2. к возмещению/зачету:
   - начисляется на сумму инвестиционных затрат в части площадей, реализуемых после ввода в эксплуатацию объекта; фактическая сумма НДС к возмещению составит 80% от начисленной, при этом возмещение данной части НДС предполагается через полгода после ввода объекта в эксплуатацию;
   - начисляется на сумму агентского вознаграждения в части реализации площадей после даты ввода объекта в эксплуатацию, возмещение — ежеквартально;
   - начисляется на сумму эксплуатационных затрат после даты ввода объекта в эксплуатацию, возмещение — ежеквартально.

В рамках настоящего Отчета учитывался НДС:

3. к уплате:
   - начисляется на сумму выручки от деятельности ТРЦ "Перловский";
4. к возмещению/зачету:
   - начисляется на сумму инвестиционных затрат, возмещение;

- начисляется на сумму эксплуатационных и коммунальных затрат, возмещение.

9.1.5. Этап 5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет чистого операционного дохода приведен в Таблица 9.22.

9.1.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем[117].

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 актива[118].

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$О_п = К_к + И,$$

где:

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

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

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

Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, равное **10,53%** на основании рыночных данных.

Таблица 9.21. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	СтатРиэлт	8,00%	9,00%	8,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda
2	IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
3	Сборник рыночных корректировок (СРД-34, май 2024 г.)	9,80%	10,60%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, май 2024 г.
4	Nikolliers	10,50%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-moskva-rynok-investitsiy/
5	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и	9,07%	12,72%	10,81%	https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik

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

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

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
	Московская область), 7-е издание" (Помещения торгового назначения)				
6	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.	5,70%	13,20%	9,50%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
		8,00%	11,80%	9,90%	
7	NF Group Research	10,00%	13,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024
8	CORE.XP	11,00%	12,00%	11,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
Среднее значение:		**8,51%**	**11,47%**	**10,53%**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Московского региона и прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2041 г. приведен в табл. 9.15.

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

$$O_n = 10,53\% + 4,00\% = 14,53\%.$$

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.

$$\mathbf{С} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{К}},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[119]:

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

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость[120].

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **10,53%** на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области[121].

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы) при продаже объекта

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

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 1,0%–2,0%.[122] В рамках настоящего отчета, учитывая площадь объекта, Исполнителем принято решение принять величину комиссионных расходов при продаже объекта в постпрогнозном периоде на уровне минимального значения в размере 1,0%.

9.1.8. Этап 8. Определение величины стоимости ТРЦ "Перловский" в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в Таблица 9.22.

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

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

[121] См. этап 6 раздела 9 данного Отчета.

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

Таблица 9.22. Расчет стоимости ТРЦ "Перловский" в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	июнь 2024 г. - июнь 2025 г.	июнь 2025 г. - июнь 2026 г.	июнь 2026 г. - июнь 2027 г.	июнь 2027 г. - июнь 2028 г.	июнь 2028 г. - июнь 2029 г.	ПП
Длина периода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00
Темп прироста арендной ставки в год	%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Темп прироста операционных расходов в год	%	6,61%	4,16%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Инвестиционная деятельность	**руб. с НДС**	**(6 792 549)**	**(7 074 966)**	**(7 357 965)**	**(7 652 283)**	**(7 958 375)**	**(8 276 710)**
Капитальные вложения	руб. с НДС	(6 792 549)	(7 074 966)	(7 357 965)	(7 652 283)	(7 958 375)	(8 276 710)
Операционная деятельность		**330 526 730**	**353 663 601**	**378 420 053**	**404 909 457**	**433 253 118**	**463 580 837**
Действительный доход, в том числе:	**руб. с НДС**	**330 526 730**	**353 663 601**	**378 420 053**	**404 909 457**	**433 253 118**	**463 580 837**
ДВД (постоянная часть)	руб. с НДС	293 090 409	313 606 738	335 559 209	359 048 354	384 181 739	411 074 461
ДВД (переменная часть)	руб. с НДС	32 813 392	35 110 329	37 568 052	40 197 816	43 011 663	46 022 479
ДВД от рекламы	руб. с НДС	4 622 929	4 946 534	5 292 791	5 663 287	6 059 717	6 483 897
Операционные расходы	**руб. с НДС**	**(153 955 734)**	**(158 355 750)**	**(162 764 882)**	**(167 351 417)**	**(172 122 452)**	**(177 085 368)**
Кадастровая стоимость объекта	руб.	1 232 496 460	1 232 496 460	1 232 496 460	1 232 496 460	1 232 496 460	1 232 496 460
Остаточная балансовая стоимость на начало периода	руб.	1 557 914 911	1 505 984 414	1 454 053 917	1 402 123 420	1 350 192 923	1 298 262 426
Остаточная балансовая стоимость на конец года	руб.	1 505 984 414	1 454 053 917	1 402 123 420	1 350 192 923	1 298 262 426	1 246 331 929
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость	руб.	1 531 949 662	1 480 019 165	1 428 088 668	1 376 158 171	1 324 227 674	1 272 297 177
Величина земельного налога и арендной платы за земельный участок	руб.	(1 529 854)	(1 529 854)	(1 529 854)	(1 529 854)	(1 529 854)	(1 529 854)
Затраты на страхование	руб.	(765 975)	(740 010)	(714 044)	(688 079)	(662 114)	(636 149)
Налог на имущество	руб.	(24 649 929)	(24 649 929)	(24 649 929)	(24 649 929)	(24 649 929)	(24 649 929)
Резерв на капитальный ремонт здания	руб. с НДС	(2 558 541)	(2 558 541)	(2 558 541)	(2 558 541)	(2 558 541)	(2 558 541)
Эксплуатационные расходы	руб. с НДС	(61 075 297)	(63 614 653)	(66 159 240)	(68 805 609)	(71 557 834)	(74 420 147)
Коммунальные платежи	руб. с НДС	(45 376 137)	(47 262 762)	(49 153 273)	(51 119 404)	(53 164 180)	(55 290 747)
Расходы на брокеридж	руб. с НДС	-	-	-	-	-	-
Вознаграждение управляющей компании	руб.	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)
НДС к уплате/возмещению	**руб.**	**(36 440 209)**	**(39 521 035)**	**(42 870 195)**	**(46 477 103)**	**(50 360 734)**	**(54 541 429)**
Возмещение НДС от инвестиционной деятельности	руб.	905 673	943 329	981 062	1 020 304	1 061 117	1 103 561
Возмещение НДС от эксплуатационных расходов	руб.	10 179 216	10 602 442	11 026 540	11 467 602	11 926 306	12 403 358
Возмещение НДС от коммунальных расходов	руб.	7 562 690	7 877 127	8 192 212	8 519 901	8 860 697	9 215 125
Уплата НДС от выручки	руб.	(55 087 788)	(58 943 933)	(63 070 009)	(67 484 909)	(72 208 853)	(77 263 473)
Итого денежный поток	**руб. без НДС**	**133 338 237**	**148 711 849**	**165 427 011**	**183 428 653**	**202 811 557**	**223 677 330**
Ставка дисконтирования для операционной деятельности	%						14,53%
Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде	%						10,53%
Фактор дисконтирования в данном периоде для операционной деятельности	-	0,8731	0,8731	0,8731	0,8731	0,8731	
Итоговый фактор дисконтирования (для операционной деятельности)	-	0,9344	0,8159	0,7124	0,6220	0,5431	0,5075
Текущая стоимость денежного потока	**руб. без НДС**	**124 593 412**	**121 329 577**	**117 844 216**	**114 090 574**	**110 142 778**	
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода	руб. без НДС						2 124 191 171
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %	руб. без НДС						1,00%
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						(21 241 912)

Наименование показателя	Ед. изм.	июнь 2024 г. - июнь 2025 г.	июнь 2025 г. - июнь 2026 г.	июнь 2026 г. - июнь 2027 г.	июнь 2027 г. - июнь 2028 г.	июнь 2028 г. - июнь 2029 г.	ПП
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат, связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						2 102 949 259
Текущая стоимость реверсии	руб. без НДС						1 067 167 254
Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, в том числе:	**руб. без НДС**						**1 655 167 811**
стоимость земельных участков, приходящихся на объект оценки	руб. (право аренды - без НДС, право собственности НДС не облагается)						97 252 900
стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода без учета стоимости земельных участков, приходящихся на ТЦ "Перловский"	руб. без НДС						1 557 915 000

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 - соответстующие 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 коньюктурные колебания						
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1	3	3	1,73	0,345
Б	1	1	5	5	2,24	0,445
В	1/3	1/5	1	1/3	0,39	0,077
Г	1/3	1/5	3	1	0,67	0,133
Сумма					5,02	1,000
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию
сравнительный	1		1/4		0,35	0,13
доходный	4		1 1/2		2,45	0,87
Сумма					2,80	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию
сравнительный	1		1/5		0,32	0,07
доходный	5		4		4,47	0,93
Сумма					4,79	1,00
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать коньюктурные колебания					
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию
сравнительный	1		1/5		0,32	0,07
доходный	5		4		4,47	0,93
Сумма					4,79	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	сравнительный		доходный			Вес метода по критерию
сравнительный	1		1/4		0,50	0,15
доходный	4		2		2,83	0,85
Сумма					3,33	1,00
	А	Б	В	Г		Итоговый вес метода
Веса критериев	0,345	0,445	0,077	0,133		
сравнительный	0,13	0,07	0,07	0,15		0,10
доходный	0,87	0,93	0,93	0,85		0,90
Сумма						**1,00**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Итоговая справедливая стоимость трансформаторных подстанций (объекты оценки №2-3), была рассчитана с использованием одного подхода: затратного. Применение сравнительного подхода не представляется возможным ввиду отсутствия в продаже сопоставимых по функциональному назначению объектов-аналогов. Доходный подход при расчете справедливой стоимости сооружений трансформаторных подстанций не используется в связи с тем, что рынок аренды объектов аналогичной полезности в Московской области отсутствует, соответственно, нет возможности достоверно определить ставку аренды на объекты недвижимости, что в конечном итоге может привести к существенному искажению справедливой стоимости. Так как в данном случае

сравнительный и доходный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода по техническим подстанциям принят равным **100%**.

Итоговая справедливая стоимость земельных участков (объекты оценки №4-5) была рассчитана с использованием одного подхода: сравнительного. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода по земельным участкам принят равным **100%**.

Расчет стоимости объекта оценки проводился с использование сравнительного и доходного подхода, на стоимость торгово-развлекательной недвижимости помимо таких основных характеристик, как тип/формат ТРЦ, местоположение, пешеходный и автомобильный трафик, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим Исполнителем было принято решение сравнительному подходу при оценке ТРЦ "Перловский" присвоить вес в размере 10%.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- для ТРЦ "Перловский":
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **10%;**
  - стоимость, определенная доходным подходом, — **90%;**
- для ТП №282 и ТП №283 (объекты оценки №2-3):
  - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%.**
- для земельных участков (объект оценки №4-5):
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **100%.**

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 395 888 000	0,1	139 588 800
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 655 167 811	0,9	1 489 651 000
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не используется	-	-
3	**Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%)), в том числе:**			**1 629 239 800**[123]
3.1.	стоимость земельных участков			98 006 000
3.2.	стоимость ТП-282, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.3)			4 514 400
3.3.	стоимость ТП-283, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.4)			4 585 800
3.4.	стоимость здания ТРЦ "Перловский", руб. без НДС			1 522 133 600

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[123] 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 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – ТП-282, входящей в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	4 514 400	1,0	4 514 400
2	**Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))**			**4 514 400**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – ТП-283, входящей в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	4 585 800	1,0	4 585 800
2	**Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))**			**4 585 800**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости права собственности земельных участков, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (НДС не облагается), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта (НДС не облагается)
1	Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода	98 006 000	1,0	98 006 000
2	**Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)**			**98 006 000**
2.1	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м			11 732 000
2.2	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м			86 274 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.6. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость без учета НДС на 07.06.2024 г., руб.
1	ТЦ "Перловский"	1 522 133 600
2	ТП-282	4 514 400
3	ТП-283	4 585 800
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м	11 732 000
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м	86 274 000
6	**Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)**	**1 629 239 800**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

В результате проведенных расчетов справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки (без учета НДС (20%)) составляет:

1 629 239 800 (Один миллиард шестьсот двадцать девять миллионов двести тридцать девять тысяч восемьсот) руб.

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 предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I – VI, утвержденных приказами №200 14.04.2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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



Партнер
Департамент финансового консультирования и оценки — **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-14/3В-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-14/3В-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-14/3В-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-14/3В-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.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130265779 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130265897 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266090 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266304 от 13.05.2024 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2024-130266592 от 13.05.2024 г.;
- реестр арендаторов;
- данные о вакантных площадях;
- копия справки о первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ "ТРЦ Перловский".
- копия информационного письма исх. №ТП-1/24 от 05.06.2024 г. о доходах и расходах ТРЦ "Перловский";
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки (IVS 2011);
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", – М.: "Инфра-М", 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" – СПб.; 1997 г.;
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", – М.; 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", – М.; 1995 г.

Порталы:

- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.knightfrank.ru

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

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

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

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. г.Москва, Россия «06» декабря 2023 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50014/23** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страхозую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
саморегулируемая
межрегиональная
ассоциация оценщиков

119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 29 марта 2024 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего 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 Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

гражданку 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 **П. Ф. Серегин**

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г. № 2000

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

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

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

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

Президент А. В. Каминский

002775

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

ЗАО «Опцион» Москва, 2015 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 683. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1 «15» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.


016164 - КА1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения **№08305/776/0000009/21-01** к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности **№08305/776/0000009/21** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

_____/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 57354
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные**

Оценщика);

3) За последние два года Оценщик подписал 213 (Двести тринадцать) отчетов:
- 183 отчета об оценке "Недвижимость";
- 20 отчетов об оценке "Земельный участок";
- 10 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";

4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;

5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;

6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;

7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;

8) За 2018 – 2023 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.03.2024

Дата составления выписки 12.03.2024

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[124].

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[125].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[126].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[127].

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[128].

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

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[129], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[130]

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[131].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[132].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом[133].

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[134].

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[135].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[136] Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[137]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[138].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[139].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[140].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[141].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[142].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[143].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[144].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[145]

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин **"вынужденная продажа"** часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

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

Общие стандарты:

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

Стандарты по активам:

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

- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[146].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[147].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[148].

Основные средства[149] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[150].

Балансовая стоимость[151] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

[146] IFRS 1, п. 3.

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

[148] IAS 38, п. 8.

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

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

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

Остаточная стоимость[152] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[153].

Инвестиционное имущество[154] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[155].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[156].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[157].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[158].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[159]

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при

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

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

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

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

[156] IAS 1, п. 7.

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

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

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

определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[160]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[161]

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[162].

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 актив163.

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.

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

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

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

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[164].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[165].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[166]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[167]:

- 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.

[164] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[165] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[166] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[167] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[168]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[169]:

- 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");

[168] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[169] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[170].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[171].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[172].

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;

[170] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[171] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[173] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[174].

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)[175].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[176].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики

[173] Фонд МСФО.

[174] Фонд МСФО.

[175] IFRS 13, п. 2.

[176] IFRS 13, п. 3.

актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[177].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[178].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[179].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[180].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[181].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[182]

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

[177] IFRS 13, п. 11.

[178] IFRS 13, п. 15.

[179] IFRS 13, п. 16.

[180] IFRS 13, п. 27.

[181] IFRS 13, п. 32.

[182] IFRS 13, п. 38.

возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[183].

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[184]

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[185].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям

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

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

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

методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[186].

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.

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[187].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[188].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[189]:

- 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;

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

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

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

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ\ (ЗВ) + ПП - НИ + С_{зем.уч.}},$$

где:

$С_{ЗП}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[190]);

НИ — накопленный износ;

$С_{зем.уч.}$ — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

[190] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[191]:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий[192].

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[193].

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов[194].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[195]:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[196].

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;

[191] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[192] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[193] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[194] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[195] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[196] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$\mathbf{ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V},$$

где:

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

$\mathbf{С_{ср.ед.}}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[197] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

$$\mathbf{ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),}$$

где:

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

$С_6$ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр}\%$ — прибыль предпринимателя, %;

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

[197] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$С_о = С_а \times Ф_о / Ф_а,$$

где:

$С_о$ — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

$С_а$ — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

$Ф_о$ — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

$Ф_а$ — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета.

Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[198]

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

$$\mathbf{ЗВ = С_б \times К,}$$

где:

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

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **$С_б$**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[199].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[200]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

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

[198]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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

[200] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[201].

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

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

где:

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

$И_п$ — прямые издержки на строительство;

$И_к$ — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

[201] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

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

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

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

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

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

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

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

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

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

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

$$R_{cc} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[202]. "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"[203].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[204].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[205]:

- 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.

[202] 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.

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

[204] 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.

[205] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 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
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									

33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.		
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде		
35	Аварии		
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности		
Строительные риски категории "А"			
37	Задержки в строительстве		
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии		
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика		
Строительные риски категории "Б"			
40	Снижение качества продукции		
41	Некомпетентность менеджмента		
42	Экспортно-импортные риски		
43	Юридический форс-мажор		
44	Физический ущерб		
45	Транспортные риски		
46	Риски снабжения		
47	Несовместимость оборудования		
48	Специфические риски проекта		
49	Обстоятельства непреодолимой силы		
Итоги:			
Количество наблюдений		ni	
Взвешенный итог		ki	
Итого:			K
Количество факторов			49
Премия за риск строительства объекта, %			**%**

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[206]:

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

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

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

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

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

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

[206] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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 относят[207]:

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

Методы определения физического износа[208]:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

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

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[209].

[207] 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

[208] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[209] 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)

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[210].

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[210] 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 натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 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 относят[211]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[212]:

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

[211] 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

[212] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[213]. Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[214]:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[215].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

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

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[216]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

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

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[213] 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.

[214] 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.

[215] 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.

[216] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[217].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[218]:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[219]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

[218] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

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

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[220]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[221].

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

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

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

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[222].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),}$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

[222] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

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

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[223].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[224]:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[225].

Основные этапы доходного подхода[226]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются[227]:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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

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

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

[226] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[227] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[228]:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода[229].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[230]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[231].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

– вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
– сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
– срок полезного использования объекта оценки;
– специфические риски объекта оценки.

[228] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[229] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[230] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[231] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно[232].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[233]:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

[232] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

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

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[234]:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[235]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ **—** прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

[234] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[235] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[236]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[237].

Операционные расходы делятся[238]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[239].

[236] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

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

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

[239] 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.

Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

Плата за земельный участок[240]

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.

[240] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

– отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

– предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или

стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[241]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 12.4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- 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

[241] Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[242].

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"[243].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 12.5).

Таблица 12.5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

[242] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[243] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[244].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться[245] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$\mathbf{SFF= \frac{i}{(1+i)^n -1}},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв}},$$

где:

$FV(З_с)$ — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

$Д_{кэ}$ — доля короткоживущих элементов;

$Д_{кв}$ — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$\mathbf{FV\ (З_с) = PV\ (З_с) \times К_{ув}},$$

где:

$PV(З_с)$ — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

[245] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

$К_{ув}$ — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **$К_{ув}$** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[246], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 12.6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

[246] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фраграа" (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".

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

ЧОД = ДВД - ОР,

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

К = (ДВД-ОР)/Ц,

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$К = O_n + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

On = БС + Р + Л + М,

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.

- низкое значение — до 2%;
- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.

- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 12.7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;

- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 12.8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей.	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

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	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	процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1+O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1+БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[247]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

[247] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0{,}5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[248]:

- 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.

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

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[249] определения стоимости земли.

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки[250].

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.".[251].

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[252].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[253].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[254].

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,

[250] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

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

[252] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

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

[254] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[255]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

[255] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

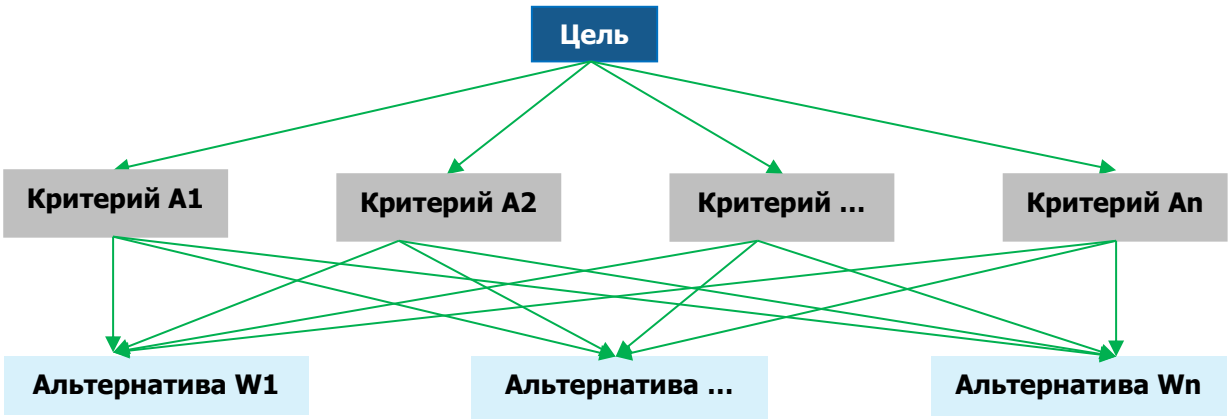
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 12.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 12.9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

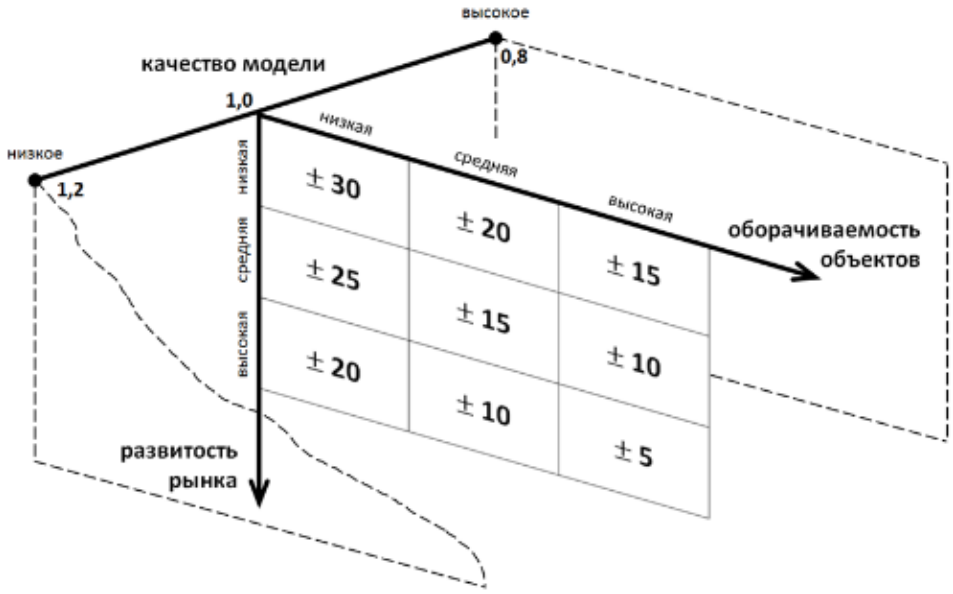
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[256] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 12.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[257]



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.

[256] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[257] 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 12.10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d $_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 12.11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

d $_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

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.**	

М. П.

М. П.

КОПИЯ ВЕРНА

Директор
Мытищинского филиала ГУП МО «МОБТИ»
«04» 04 2014 М.В.Ткаченко

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	*1*
2	Опись (состав) технического паспорта	*2*
3	Общие сведения	*3*
4	Состав объекта	*4*
5	Ситуационный план	*5*
6	План объекта	*6*
7	Планы этажей здания	*7*
8	Экспликация к плану этажей здания	*8*
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*9*

3. Общие сведения о здании

Наименование *ТП-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.		*Котолевская Г.А.*	

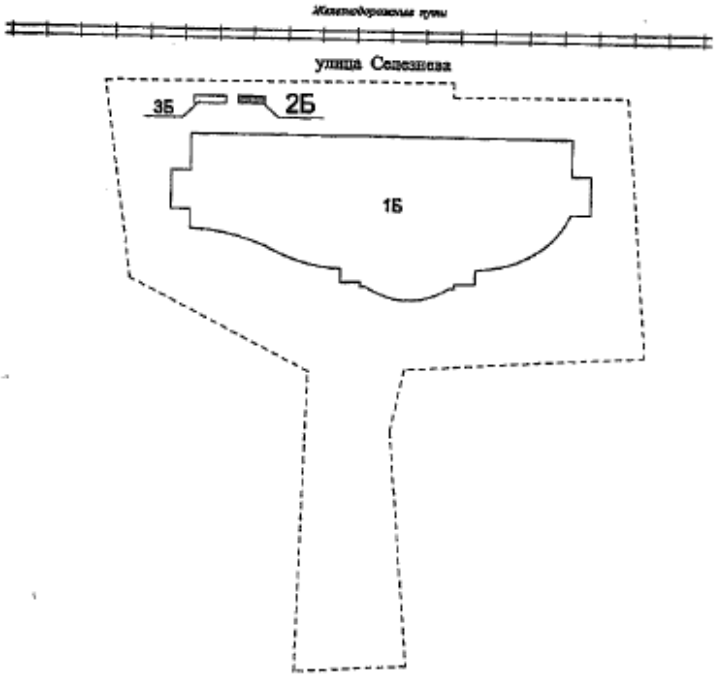
6. План объекта

ТП-282

наименование здания

1:2000

Лист 1 Всего листов 1



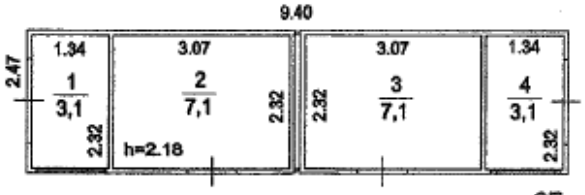
улица Семашко

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		*Котолевская Г.А.*	

7. План этажа 1 здания

1:100

Лист 1 Всего листов 1



лит. 2Б

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		*Котолевская Г.А.*	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
2Б	1		1	помещение	3,1	2,18	
2Б			2	помещение	7,1		
2Б			3	помещение	7,1		
2Б			4	помещение	3,1		
				Всего:	*.20,4*		

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.*	


КОПИЯ ВЕРНА
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
на ___ листах
Директор Мытищинского филиала ГУП МО
"МОБТИ"
М.В. Ткаченко

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:	
ЗАО "Евро-Инжиниринг"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор **А.А. Найденов**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №2 "Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ" **Мельникова Т.В.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	Планы этажей здания	7
8	Экспликация к плану этажей здания	8
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Наименование *ТП-283*

Год завершения строительства *2006*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *железобетонные панели*

Количество надземных этажей *1* Количество подземных этажей ___

Строительный объем *65* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *24,0* кв.м

Площадь застройки *27,5* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ___

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) *1 301 159.34* руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Акт приемочной комиссии о приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта от 29.12.2006 г. № 006328, утвержденный Постановлением Главы 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
3Б	ТП-283	2 006	ЮС0001461	*1 301 159.34*

5. Ситуационный план

ТП-283

наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

1:10000



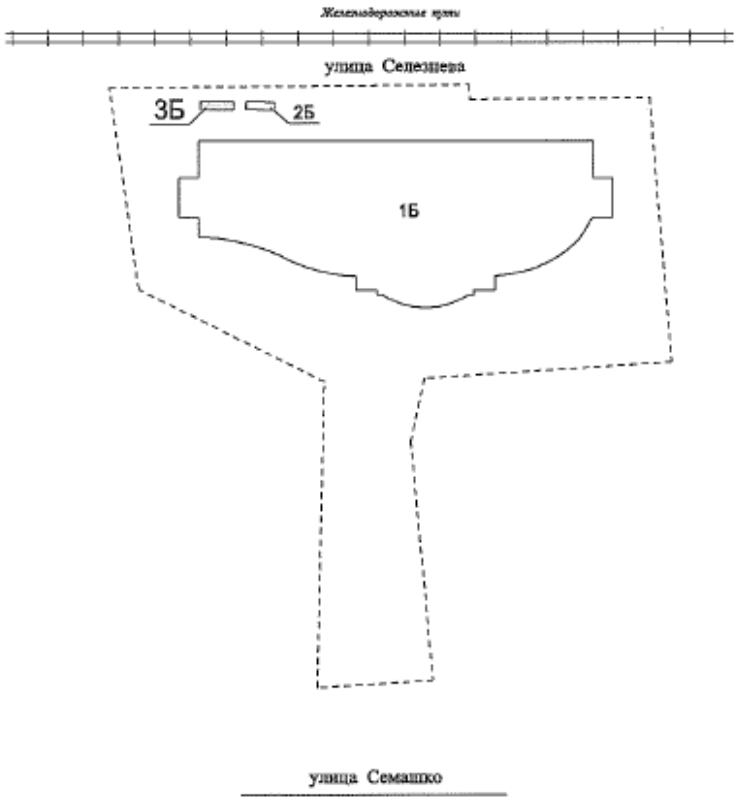
местоположение объекта: Московская область, г. Мытищи, улица Селезнева, дом 33

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		*Коголевская Г.А.*	

6. План объекта

ТП-283
наименование здания

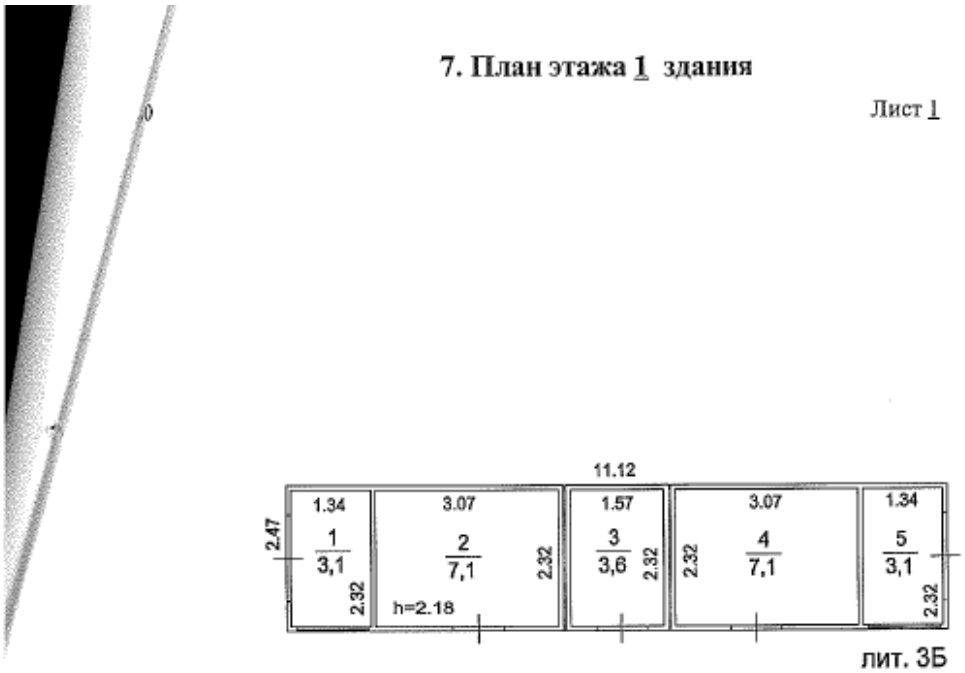
:2000 Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		*Котолевская Г.А.*	

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.		*Котолевская Г.А.*	

8. Экспликация 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	8
ЗБ	1		1	помещение	3,1	2,18	
ЗБ			2	помещение	7,1		
ЗБ			3	помещение	3,6		
ЗБ			4	помещение	7,1		
ЗБ			5	помещение	3,1		
				Всего:	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.		*Кополевская Г.А.*	


Всего прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 9 (девять)
листов Руководитель комплексной
производственной группы №2
Мытищинского филиала ГУП МО "МОБТИ"
Т.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 — (подпись) — Р. А. Лазько
(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Вх. № ТП-12-1003153
от 10.03.2015
ЭДО 11.03.2015 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 _____ Р. А. Лазько
(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.



Бх №ТП-11-100315В от 10.03.2015г.
ЭДО 11.03.2015г. 11:57

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 50:12:0100411:266 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» _____

«Покупатель» _____

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

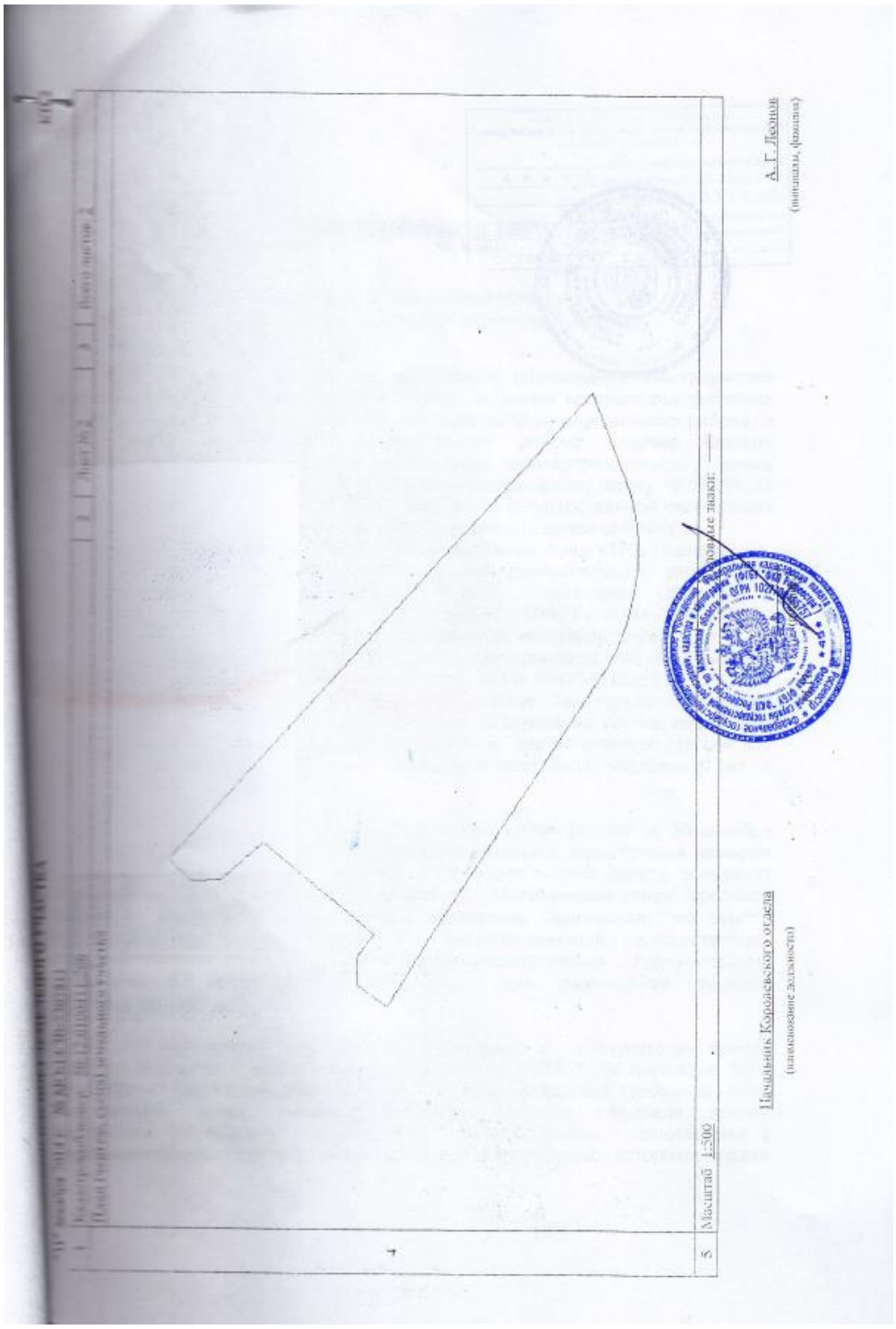
"31" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2307811

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:266	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 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, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для размещения торгово-развлекательного центра				
11	Площадь: 1278+/-13 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 6782997.78				
13	Сведения о правах: ——				
14	Особые отметки: ——				
15	Сведения о природных объектах: ——				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:12:0100411:264, 50:12:0100411:265, 50:12:0100411:266, 50:12:0100411:267, 50:12:0100411:268, 50:12:0100411:269, 50:12:0100411:270		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0100411:1		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.		

Начальник Королевского отдела
(наименование должности)

А. Г. Леонов
(инициалы, фамилия)


А. Г. Леонов
(инициалы, фамилия)
Начальник Королёвского отдела
(наименование должности)
Масштаб 1:500

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2014 г. № МО-14/3В-2277430

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	Предыдущие номера: 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, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская					
9	Категория земель: Земли населённых 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	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:12:0100411:264, 50:12:0100411:265, 50:12:0100411:266, 50:12:0100411:267, 50:12:0100411:268, 50:12:0100411:269, 50:12:0100411:270			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:12:0100411:1			
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.			

Начальник Королевского отдела

(наименование должности)

А. Г. Леонов

(инициалы, фамилия)

Отчет об оценке №ТП-3-260712/24 от 07.06.2024 г.
для ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"



КП.2

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер: 50:12:0109411:267	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:1500

Условные знаки: —

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 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 номером50:12:0100411:267 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

«Покупатель» Черных Екатерина Вик

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 — (подпись) — Р. А. Лазько
(наименование должности) — (подпись) — (инициалы, фамилия)

М.П.

Вх. № ТП-12-1003158
от 10.03.2015
ЗДО 11.03.2015 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) Р. А. Лазько (инициалы, фамилия)

М.П.

вх №ТП-11-100315В
от 10.03.2015г.
ЭДО 11.03.2015г. 11:57

ТРЦ Перловский

Информация об источниках инженерного обеспечения (тепло, вода, электроэнергия, сжатый воздух, газ и др.)

В ТРЦ Перловский имеются следующие источники инженерного обеспечения:

- холодное водоснабжение / водоотведение

- электроэнергия

- теплоэнергия

Водоснабжение и канализация выполнены по ТУ МУП «Водоканал» г. Мытищи. Водоснабжение Объекта осуществляется от городского водопровода по двум диаметрам 150 мм. Гарантируемый напор в сети 10 м. Вода используется:

На хозяйственно-питьевые нужды

На противопожарные нужды

На систему автоматической системе пожаротушения здания.

Для учета расхода воды установлен водомерный узел с обводной линией.

Горячее водоснабжение осуществляется от местного ИТП.

Отвод бытовых стоков от здания предусматривается в существующую сеть города. Предусмотрено устройство раздельных внутренних систем канализации: бытовой от санузлов и производственной от кафе. На выпусках производственной канализации установлены жироуловители.

Ливневая канализация выполнена по ТУ МУП «Водосток».

Отвод дождевых и талых вод осуществляется в закрытую ливневую сеть с дальнейшим отводом на локальные очистные сооружения ливневой канализации, а затем в существующую сеть ливневой канализации города. Отвод дождевых и талых вод с кровли Объекта осуществляется системой внутренних водостоков.

Теплоснабжение объекта осуществляется в соответствии с ТУ МП «Теплосеть» г. Мытищи. Источник теплоснабжение – существующая котельная по ул. 1-я Крестьянская.

Система теплоснабжение закрытая. Схема теплоснабжения – двухтрубная. Теплоноситель – перегретая вода 150-70 град. Цельсия. Разрешенный максимум теплопотребления –Q=1,22 Гкал./ч.

Присоединение систем потребления тепла: отопление, вентиляция и горячего водоснабжения к тепловым сетям осуществляется через ИТП, размещаемый в подвальном помещении центра. Температурный график в местной системе отопления по проекту должен составлять 95-70 град. Цельсия. В системе ГВС – 55 град. Цельсия.

В ИТП предусмотрен узел учета тепловой энергии и теплоносителя.

Расход водопроводной и подпиточной воды измеряется турбинными водосчетчиками.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265897	
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 27.12.2012 "Мытищинским филиалом государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"
Местоположение:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь:	20.4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	ТП-282
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	556282.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:12:0100411:1
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0558B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265897	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 16.12.2013
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0558B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265897	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентного Закрытого Паевого Ивестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/053/2014-040 23.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-12/053/2014-040
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", выдан 28.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568791CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265897	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568791CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

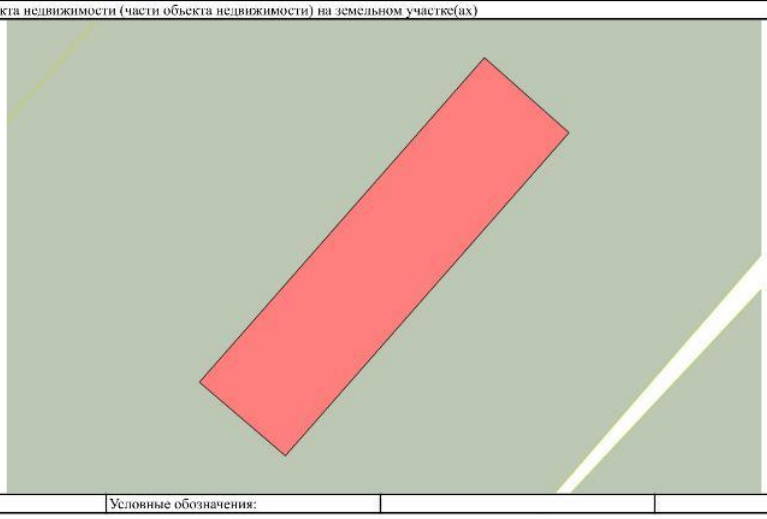
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265897	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568F701CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265897	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	483999.56	2202887.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	483997.93	2202889.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	483990.91	2202883.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	483992.51	2202881.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	483999.56	2202887.45	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568F701CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265897	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:244

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0558B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266090	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245
Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 139:042-5405 27.12.2012 "Мытищинским филиалом государственного унитарного предприятия Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации"
Местоположение:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь:	24
Назначение:	Нежилое
Наименование:	ТП-283
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	654450.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:12:0100411:1
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0558B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266090	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 16.12.2013
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056877 01C1334D2D3576ACDC9923108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266090	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/053/2014-044 23.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	23.06.2014 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	50-50-12/053/2014-044	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.06.2014 по 30.06.2027 с 23.06.2014 по 30.06.2027	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", выдан 28.08.2012	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056877 01C1334D2D3576ACDC9923108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266090		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:245
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

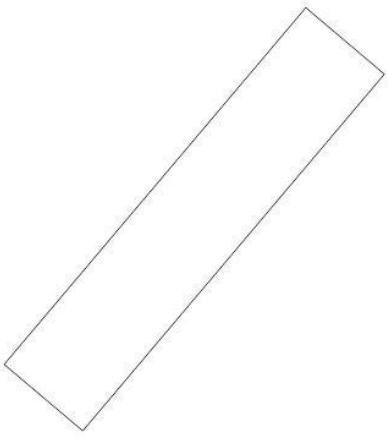
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266090	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:100	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266090			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	484011.04	2202897.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484009.46	2202899.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484000.98	2202891.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484002.56	2202890.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	484011.04	2202897.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0568D7501CD38D2D357ACD3C9525108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266090			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:245		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0568D7501CD38D2D357ACD3C9525108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304	
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
Местоположение:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь:	1278 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	13022807.22
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
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна, дата завершения кадастровых работ: 25.12.2014
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266		

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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50-50/012-50/012/008/2015-2822/1 20.02.2015 14:46:08
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	20.02.2015 14:46:14	
		номер государственной регистрации:	50-50/012-50/012/008/2015-2822/2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2015 по 30.06.2027 с 20.02.2015 по 30.06.2027	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский, выдан 28.08.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1, выдан 18.09.2012	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0550B7901C0302020576AC0C9025108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266		

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0550B7901C0302020576AC0C9025108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0560B7901C0380203557 6ACD2C9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

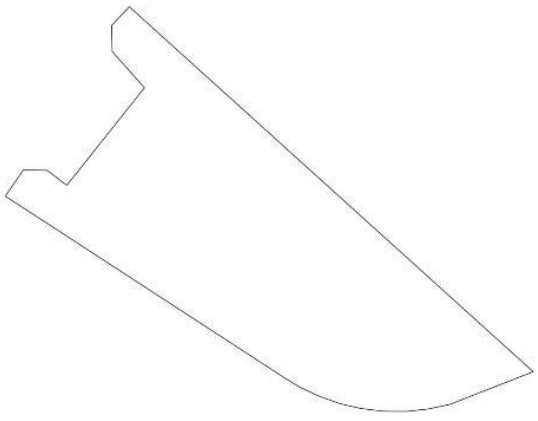
Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0560B7901C0380203557 6ACD2C9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266

Описание местоположения границ земельного участка

№ 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	1.1.1	1.1.2	132°1.8'	67.14	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	248°40.3'	11.03	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	257°47.3'	2.74	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	263°54.8'	2.74	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	270°25.1'	2.74	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	276°28.7'	2.75	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	282°52.1'	2.74	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	289°21.5'	2.75	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	295°20.8'	2.73	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	300°57.8'	1.92	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	302°59.2'	41.31	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	34°27.8'	3.91	-	50:12:0100411:264	117593, Москва г, г. Москва, пр-кт. Новоясеневский, д. 19, к. 1, кв. 232
13	1.1.13	1.1.14	90°46.7'	2.94	-	50:12:0100411:264	117593, Москва г, г. Москва, пр-кт. Новоясеневский, д. 19, к. 1, кв. 232
14	1.1.14	1.1.15	127°8.0'	3.05	-	50:12:0100411:264	117593, Москва г, г. Москва, пр-кт. Новоясеневский, д. 19, к. 1, кв. 232
15	1.1.15	1.1.16	38°39.6'	15.37	-	50:12:0100411:264	117593, Москва г, г. Москва, пр-кт. Новоясеневский, д. 19, к. 1, кв. 232
16	1.1.16	1.1.17	318°19.1'	5.99	-	50:12:0100411:264	117593, Москва г, г. Москва, пр-кт. Новоясеневский, д. 19, к. 1, кв. 232
17	1.1.17	1.1.18	358°45.1'	3.21	-	50:12:0100411:264	117593, Москва г, г. Москва, пр-кт. Новоясеневский, д. 19, к. 1, кв. 232

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266

1	2	3	4	5	6	7	8
18	1.1.18	1.1.1	43°12.6'	3.17	-	50:12:0100411:264	117593, Москва г, г. Москва, пр-кт. Новоясеневский, д. 19, к. 1, кв. 232

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266304	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:266

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная 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
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
1	484088.23	2202747.03	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592	
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
Местоположение:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь:	9398 +/- 34
Кадастровая стоимость, руб.:	88967482.72
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
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна, дата завершения кадастровых работ: 25.12.2014
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568770D1C1B3D2D3576ACDC9425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592	
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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/012-50/012/008/2015-2812/1 20.02.2015 14:42:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	20.02.2015 14:42:19
	номер государственной регистрации:	50-50/012-50/012/008/2015-2812/2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.02.2015 по 30.06.2027 с 20.02.2015 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский, выдан 28.08.2012 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 1, выдан 18.09.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568770D1C1B3D2D3576ACDC9425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:267
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

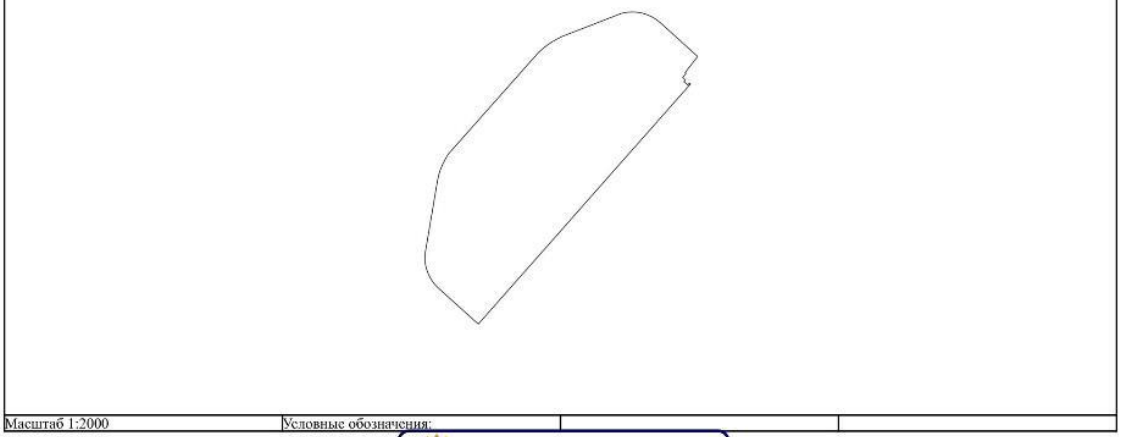
Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0056B7901CB38D2B3576ACE3C8025108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		

Описание местоположения границ земельного участка

№ 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	1.1.1	1.1.2	48°44.2'	3.47	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	53°47.5'	3.47	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	58°41.8'	3.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	63°39.4'	3.47	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	68°49.1'	30.22	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	78°44.2'	2.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	86°0.9'	2.45	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	92°47.9'	2.25	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	99°19.2'	2.66	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	107°6.2'	2.45	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	113°50.6'	2.45	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	121°9.8'	2.45	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	127°53.7'	2.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	132°3.9'	24.17	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	217°28.6'	0.38	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	218°27.5'	9.31	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	128°57.4'	0.6	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	219°39.5'	2.51	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	133°37.5'	1.77	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	220°39.4'	1.12	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	129°14.4'	2.47	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	39°40.1'	1.07	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0056B7901CB38D2B3576ACE3C8025108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	122°59.3'	0.68	-	50:12:0100411:270	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	221°33.5'	54.18	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	221°32.3'	50.01	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	221°33.2'	48.47	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	311°54.8'	25.21	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	312°11.0'	0.86	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	317°28.5'	2.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	324°26.1'	2.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	331°33.4'	2.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	338°32.7'	2.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	345°35.5'	2.61	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	352°59.9'	2.3	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	359°46.0'	2.46	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	9°40.0'	35.91	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	11°29.8'	1.81	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	16°9.2'	3.02	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	22°2.9'	3.01	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	27°40.2'	3.01	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	29°11.2'	2.54	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.1	41°40.3'	65.05	-	50:12:0100411:265	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0556B7901C1338D2B3576ACE3C9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная 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
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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0556B7901C1338D2B3576ACE3C9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130266592	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:267

1	2	3	4	5
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
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
1	484034.21	2202823.16	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7101CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2024, поступившего на рассмотрение 13.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
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
Местоположение:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь:	21029.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	1232496460.37
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7101CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Котолевская Галина Александровна, дата завершения кадастровых работ: 19.06.2018 Елисеенкова Екатерина Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 19.09.2019
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Меркулов Егор Романович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0550B7901C1D3D2D35576ACDC9025108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50-50-12/090/2012-111 24.09.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	06.07.2023 10:15:16	
		номер государственной регистрации:	50:12:0100411:96-50/215/2023-87	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.07.2023 по 20.05.2033	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АРМ КБР", ИНН: 9723108355	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № ТП-1-190623, выдан 19.06.2023, дата государственной регистрации: 06.07.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/215/2023-88	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB0550B7901C1D3D2D35576ACDC9025108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	15.09.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-12/088/2014-181
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2014 по 31.07.2020 с 15.09.2014 по 31.07.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АмРест", ИНН: 7825335145
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-180814 от 18 августа 2014 года, выдан 13.05.2019, дата государственной регистрации: 04.06.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-46 Договор аренды, № ТП-1-180814, выдан 18.08.2014, дата государственной регистрации: 15.09.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/088/2014-181 Дополнительное соглашение, выдан 27.05.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-180814 от 18.08.2014 года, выдан 25.06.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2D3576ACDC8025108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

		дата государственной регистрации:	04.09.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-12/082/2014-425
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.09.2014 по 31.03.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № ТП-1-190313, выдан 19.03.2013, дата государственной регистрации: 04.09.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/082/2014-425 Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-190313 от 19.03.2013 года, № 3, выдан 23.06.2020 Дополнительное соглашение от 28.09.2021 к Договору аренды, № ТП-1-190313, выдан 19.03.2013 Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-190313 от 19 марта 2013 года, № б/н, выдан 11.05.2022 Дополнительное соглашение к Договору аренды № ТП-1-190313 от 19.03.2013 года, № б/н, выдан 23.03.2023, Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", дата государственной регистрации: 12.04.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/215/2023-71 Дополнительное соглашение к Договору аренды №ТП-1-190313 от 19 марта 2013 года, № б/н, выдан 21.03.2024, дата государственной регистрации: 22.04.2024, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/133/2024-92
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2D3576ACDC8025108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	14.02.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-12/022/2014-437
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.02.2014 по 28.02.2025 с 14.02.2014 по 28.02.2025
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Теремок-Инвест", ИНН: 7734506918
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору аренды №ТП-1-270114 от 27 января 2014 года, выдан 26.12.2018, дата государственной регистрации: 21.01.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-39 Дополнительное соглашение к Договору аренды №ТП-1-270114 от 27 января 2014 года, выдан 21.02.2019, дата государственной регистрации: 26.03.2019, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/001/2019-45 Договор аренды, № ТП-1-270114, выдан 27.01.2014, дата государственной регистрации: 14.02.2014, номер государственной регистрации: 50-50-12/022/2014-437 Дополнительное соглашение к договору аренды № ТП-1-270114 от 27.01.2014 года, № б/н, выдан 15.07.2020 Дополнительное соглашение к Договору аренды №ТП-1-270114 от 27.01.2014г., № б/н, выдан 28.02.2022 Дополнительное соглашение, № б/н, выдан 25.02.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-111
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.08.2012 по 30.06.2027 с 28.08.2012 по 30.06.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ" Перловский, выдан 28.08.2012
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-12/050/2008-265
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2012 с 24.09.2012 на 20 лет начиная с 07.08.2008
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Система ПБО", ИНН: 7710044140
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости, № 01/08-2012, выдан 01.08.2012 Договор купли-продажи недвижимости, № ТП-1-190912, выдан 19.09.2012 Договор аренды нежилых помещений, № 88-08/08, выдан 26.03.2008, дата государственной регистрации: 07.08.2008, номер государственной регистрации: 50-50-12/050/2008-265 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 88-08/08 от 26.03.2008 года, № 3, выдан 16.06.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 88-08/08 от "26" марта 2008 года, № 5, выдан 24.10.2022, дата государственной регистрации: 12.03.2024, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/133/2024-91
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568710ICB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.09.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-12/027/2012-281
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.09.2012 с 24.09.2012 на 15 лет начиная с 19.06.2012
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды нежилого помещения, № МТРЦ-01-Д, выдан 18.04.2012, дата государственной регистрации: 19.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-12/027/2012-281 Договор купли-продажи недвижимости, № 01/08-2012, выдан 01.08.2012 Договор купли-продажи недвижимости, № ТП-1-190912, выдан 19.09.2012 Дополнительное соглашение к Договору №МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от "18" апреля 2012 года, выдан 10.12.2020 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от 18.04.2012, № б/н, выдан 08.06.2022 Дополнительное соглашение к Договору № МТРЦ-01-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от "18" апреля 2012 года, № б/н, выдан 30.05.2023, дата государственной регистрации: 22.06.2023, номер государственной регистрации: 50:12:0100411:96-50/215/2023-86
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568710ICB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер:			50:12:0100411:96
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	27.10.2023 14:40:38
		номер государственной регистрации:	50:12:0100411:96-50/215/2023-89
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.09.2019 по 20.08.2024
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕО-ФАРМ", ИНН: 7732121736
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № ТП-2-040919, выдан 04.09.2019
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0556B7101CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779		
Кадастровый номер:		50:12:0100411:96
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0556B7101CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

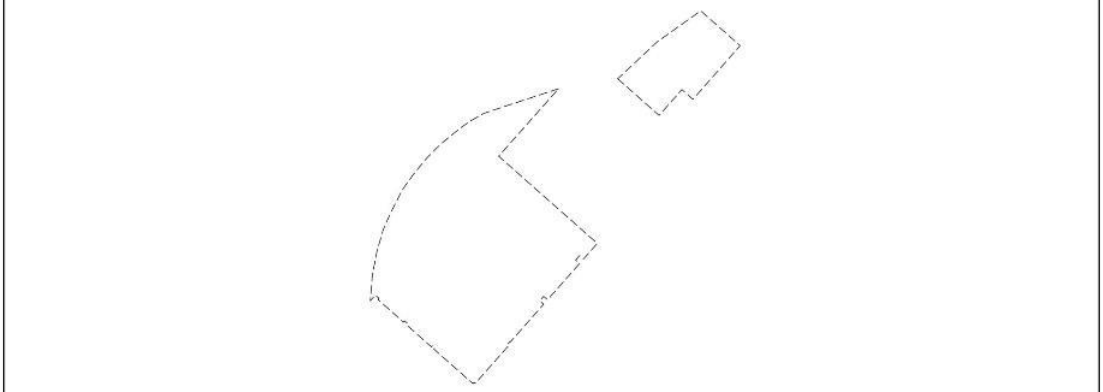
Раздел 5 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568701CB38D2E0576ACDC9123108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

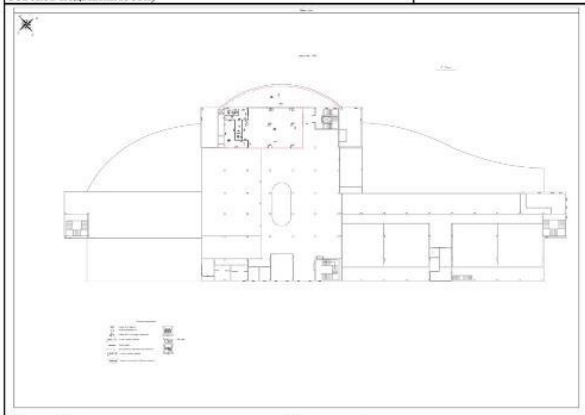
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 6 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96		
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:1		



Масштаб 1	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568701CB38D2E0576ACDC9123108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:2



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 6.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	
2	483998.77	2202805.31	0.1	
3	483988.23	2202817.24	0.1	
4	483986.35	2202815.58	0.1	
5	483986.77	2202815.11	0.1	
6	483986.23	2202814.63	0.1	
7	483985.81	2202815.11	0.1	
8	483981.42	2202811.22	0.1	
9	483981.84	2202810.75	0.1	
10	483981.3	2202810.28	0.1	
11	483980.88	2202810.75	0.1	
12	483976.34	2202806.73	0.1	
13	483976.38	2202806.69	0.1	
14	483976.09	2202806.42	0.1	
15	483975.95	2202806.57	0.1	
16	483971.31	2202802.47	0.1	
17	483971.44	2202802.32	0.1	
18	483971.29	2202802.18	0.1	
19	483975.47	2202797.46	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

20	483975.62	2202797.59	0.1	
21	483975.88	2202797.29	0.1	
22	483975.73	2202797.16	0.1	
23	483978.46	2202794.08	0.1	
24	483978.61	2202794.21	0.1	
25	483978.87	2202793.91	0.1	
26	483978.72	2202793.78	0.1	
27	483981.44	2202790.7	0.1	
28	483981.59	2202790.83	0.1	
29	483981.99	2202790.38	0.1	
30	483981.3	2202789.77	0.1	
31	483984.34	2202790.01	0.1	
32	483987.23	2202790.56	0.1	
33	483989.87	2202791.32	0.1	
34	483991.96	2202792.25	0.1	
35	483994.66	2202793.62	0.1	
36	483996.56	2202794.98	0.1	
37	483998.36	2202796.44	0.1	
38	483999.33	2202797.38	0.1	
39	484000.33	2202798.41	0.1	
40	484002.16	2202800.65	0.1	
41	484003.07	2202801.97	0.1	
42	484003.97	2202803.56	0.1	
1	484006.92	2202812.55	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568F901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат				
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	484008.12	2202819.72	0.1	
2	484012.56	2202824.47	0.1	
3	484016.33	2202829.76	0.1	
4	484012.13	2202834.53	0.1	
5	484005.64	2202828.82	0.1	
6	484006.82	2202827.48	0.1	
7	484003.69	2202824.73	0.1	
1	484008.12	2202819.72	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB0568F901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

Общие сведения о части объекта недвижимости

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	400	в квадратных метрах	часть здания ЧЗ 1 расположена на третьем этаже здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
2	площадь	79.5	в квадратных метрах	Этаж №1 ком.120, 121, 122, 123	50:12:0100411:96-50/215/2023-89, 2023-10-27
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7101CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер:	50:12:0100411:96

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:12:0100411:208	04	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	1467.2
2	50:12:0100411:209	03	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	1817.6
3	50:12:0100411:210	01	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	5397.4
4	50:12:0100411:211	-1	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	5522.5
5	50:12:0100411:212	03	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	3207.4
6	50:12:0100411:213	02	данные отсутствуют	Нежилое	данные отсутствуют	5435.2
7	50:12:0100411:233	1	126	Нежилое	данные отсутствуют	27

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7101CB38D2B3576ACDC8125108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	Номер этажа (этажей): 04		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	Номер этажа (этажей): 03		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	Номер этажа (этажей): 01		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	Номер этажа (этажей): -1		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC8925108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 24

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	Номер этажа (этажей): 03		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 25

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26
13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779			
Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	Номер этажа (этажей): 02		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7901CB38D2B3576ACDC9125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 26

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 26

13.05.2024г. № КУВИ-001/2024-130265779	
Кадастровый номер: 50:12:0100411:96	Номер этажа (этажей):

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8B0568F701CB38D2B3576ACDC8125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

СПРАВКА
О первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Дана по месту требования

Площадь, адрес, кадастровый номер объектов	Первоначальная стоимость (руб.)	Ежемесячная сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 01.06.2024г.
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-АДN 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	386 584 099,74
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	1 853 983,46
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	1 853 983,47

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 **Д.Б. Осипов**

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-1/24
от «05» июня 2024 г.

Для АО «НЭО Центр»

Настоящим письмом ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский» под управлением ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» направляет информацию о величине доходов и расходов от эксплуатации помещений недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33.

Таблица 1. Реестр площадей ТРЦ "Перловский", занятых арендаторами по состоянию на июнь 2024 г.

Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Действительный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
Подвальный этаж	11 690,61	2 683,50	31 371 757,08
0-цоколь	15 909,09	26,40	420 000,00
1 этаж	36 036,99	4 820,07	173 700 804,12
2 этаж	15 764,75	3 827,28	60 336 110,28
3 этаж	8 489,72	1 890,00	16 045 562,40
4 этаж	10 019,01	640,40	6 416 175,24
Территория	16 000,00	300,00	4 800 000,00
Итого:	**20 658,14**	**14 187,65**	**293 090 409,12**

Таблица 2. Операционный доход от площадей ТРЦ "Перловский" за 2023 г. и 4 мес. 2024 г.

Показатель	Валюта	Факт за 2023 г., руб. с учетом НДС	Факт за 4 мес. 2024 г., руб. с учетом НДС
Доход от аренды имущества - фиксированная часть	руб. с НДС	284 210 626,64	102 591 012,61
Доход от аренды имущества - переменная часть	руб. с НДС	29 296 895,02	11 583 546,86
Операционные доходы	**руб. с НДС**	**313 507 521,66**	**114 174 559,47**

Таблица 3. Перечень вакантных площадей ТРЦ "Перловский" по состоянию на июнь 2024 г.

п/п	Этаж	Принадлежность	Площадь
1	цокольный этаж	Павильон	13,00
2	цокольный этаж	Павильон	16,50
3	цокольный этаж	Павильон	35,00
4	первый этаж	Киоск	8,00
5	первый этаж	Павильон	100,00
6	второй этаж	Павильон	41,00
7	второй этаж	Павильон	29,00
8	второй этаж	Павильон	25,00
9	второй этаж	Киоск	8,00
10	второй этаж	Киоск	1,00
11	второй этаж	Киоск	1,00
12	второй этаж	Киоск	1,00
13	четвертый этаж	Офис	43,00
14	четвертый этаж	Офис	22,00
15	четвертый этаж	Офис	69,00
16	четвертый этаж	Офис	31,00
17	четвертый этаж	Офис	31,00
18	четвертый этаж	Офис	17,00
19	четвертый этаж	Офис	25,00
20	четвертый этаж	Офис	26,00
Итого вакантно			**542,50**

Таблица 4. Операционные расходы ТРЦ "Перловский" за 2023 г. и 4 мес. 2024 г.

Показатель	Валюта	Факт за 2023 г., руб. с учетом НДС	Факт за 4 мес. 2024 г., руб. с учетом НДС
Коммунальные расходы	руб. с НДС	42 139 011,29	15 929 045,68
Расходы на управление фондом	руб. с НДС	18 000 000,00	6 000 000,00
Эксплуатационные расходы	руб. с НДС	59 438 340,22	22 938 107,09
Инвестиционные затраты	руб. с НДС	2 513 127,77	3 644 914,20
Операционные расходы	**руб. с НДС**	**125 690 479,28**	**49 712 066,97**

Генеральный директор **Осипов Д.Б.**

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

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

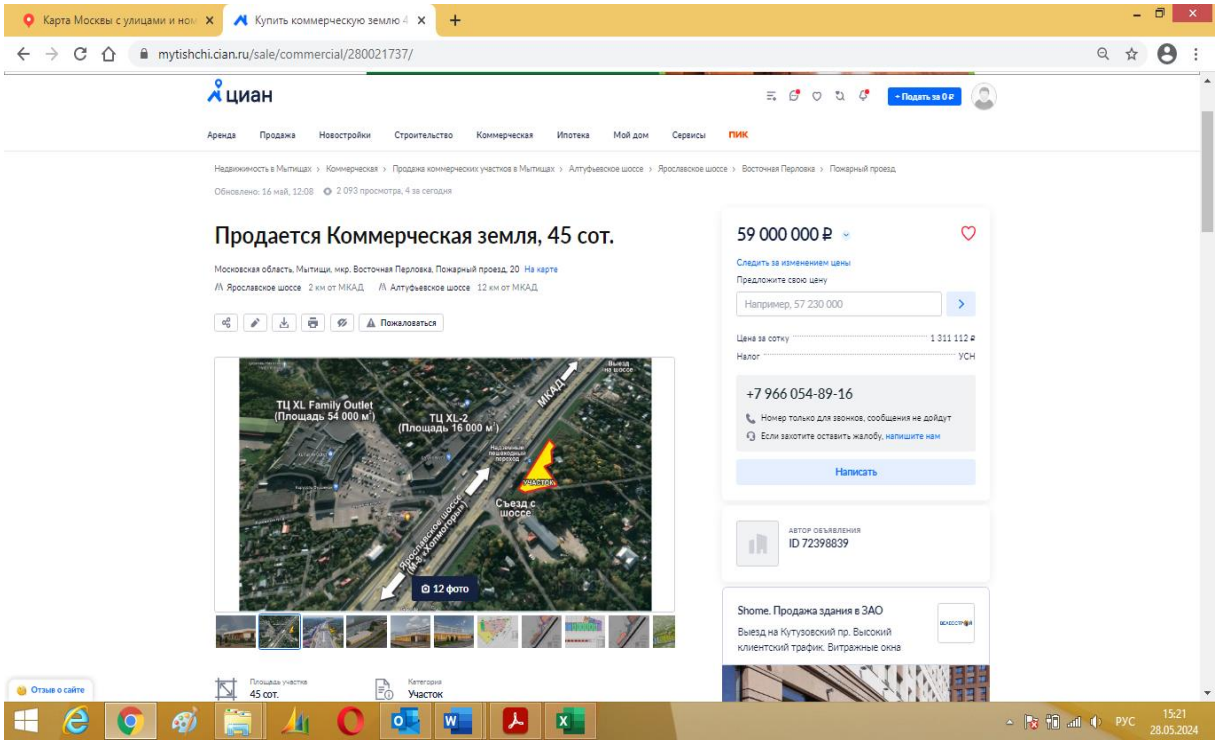
Исполнитель:

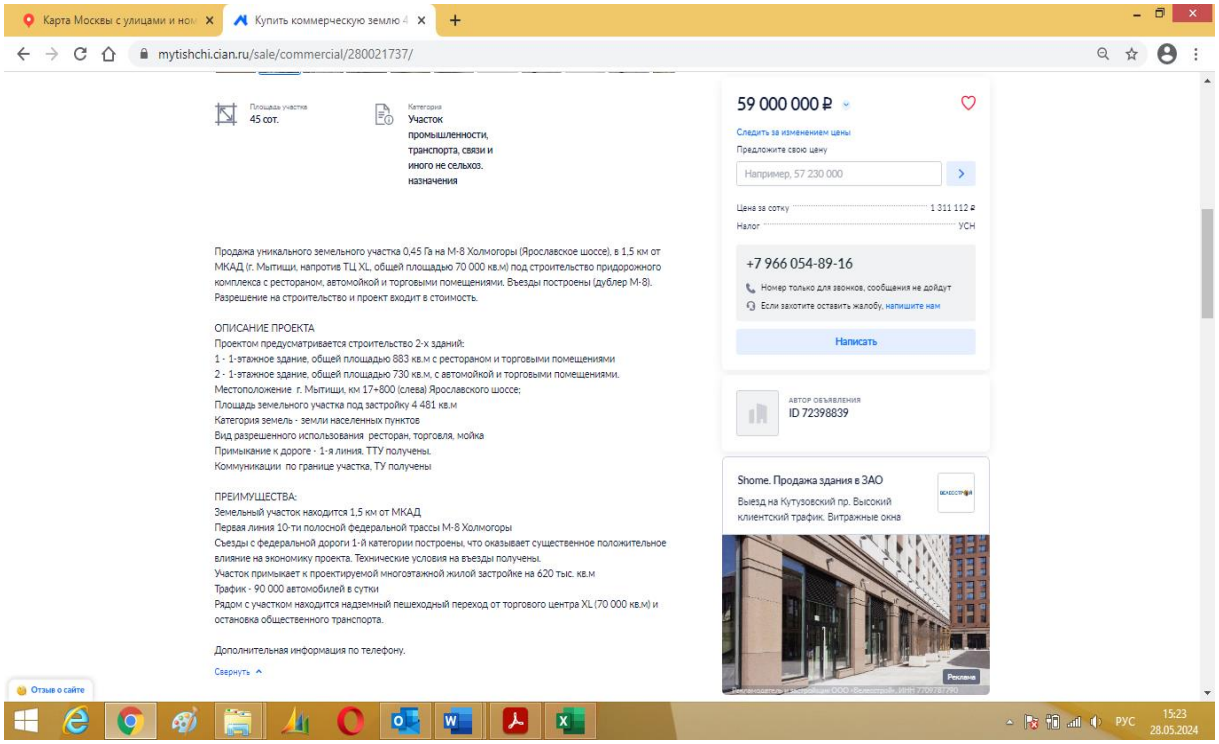
АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

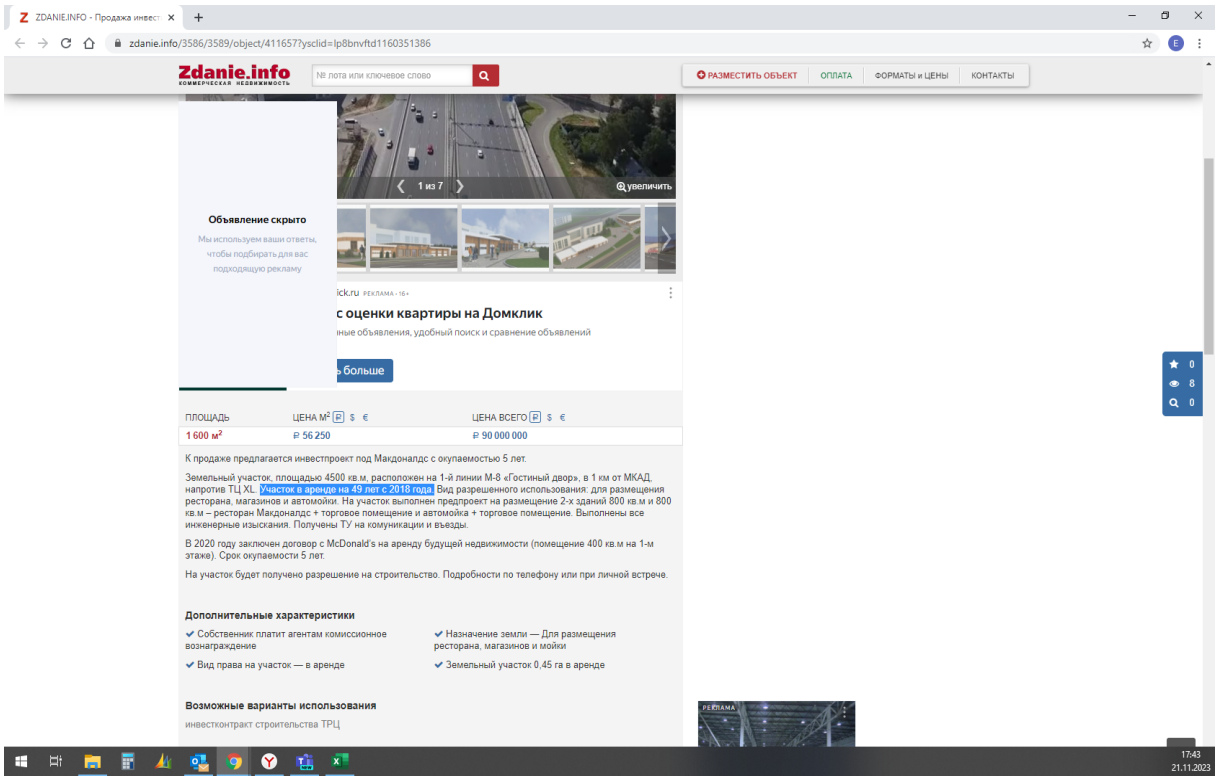
Аналог №1

Информационный портал "Циан", https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/280021737/, т. +7 (966) 054-89-16



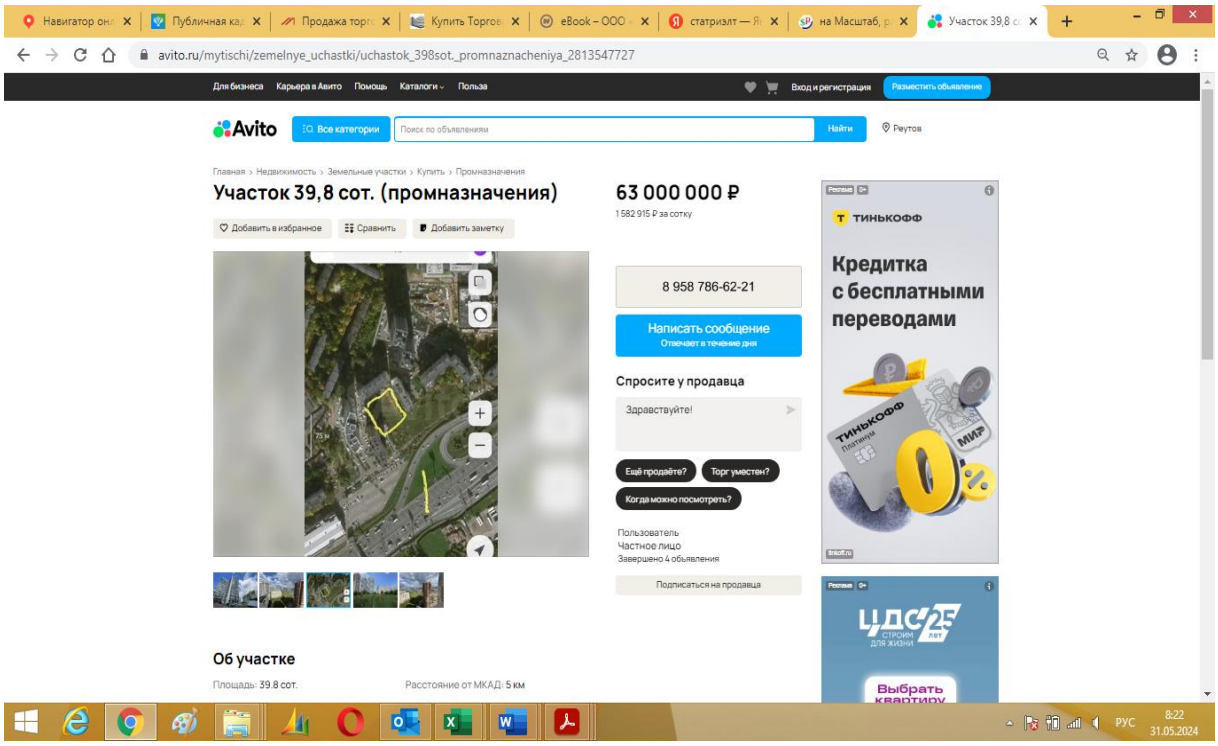


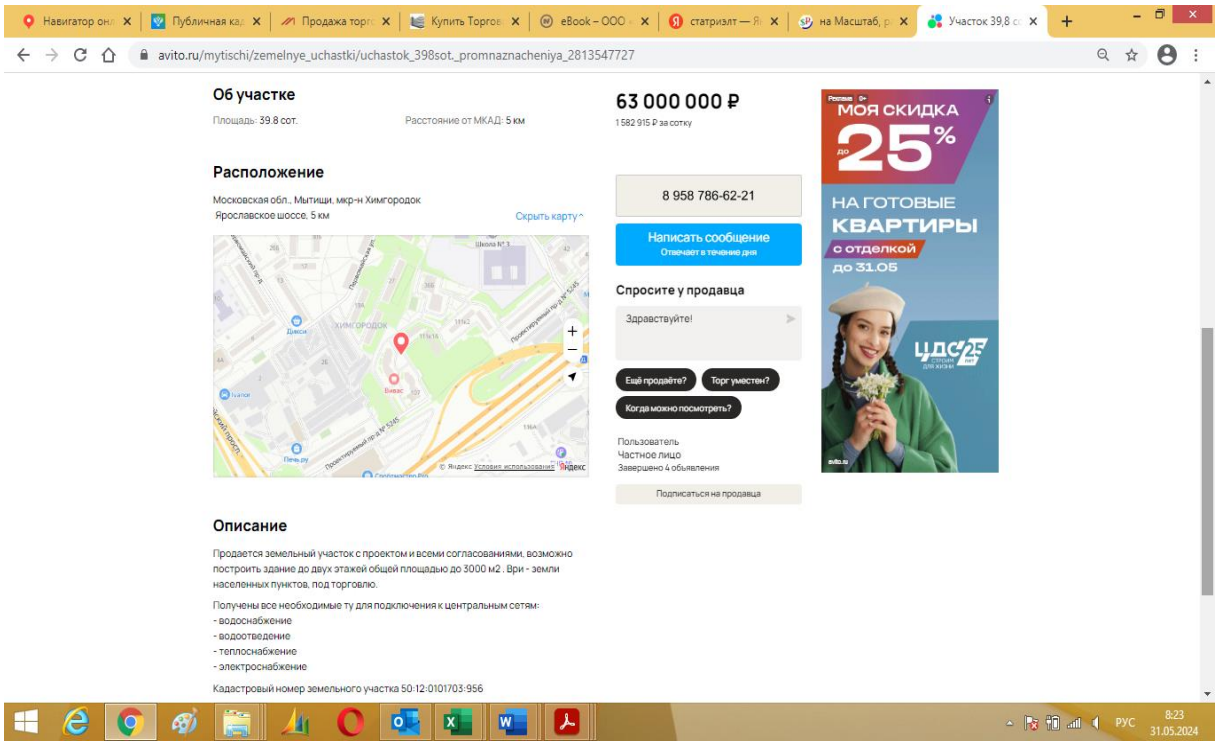
Дополнительная информация

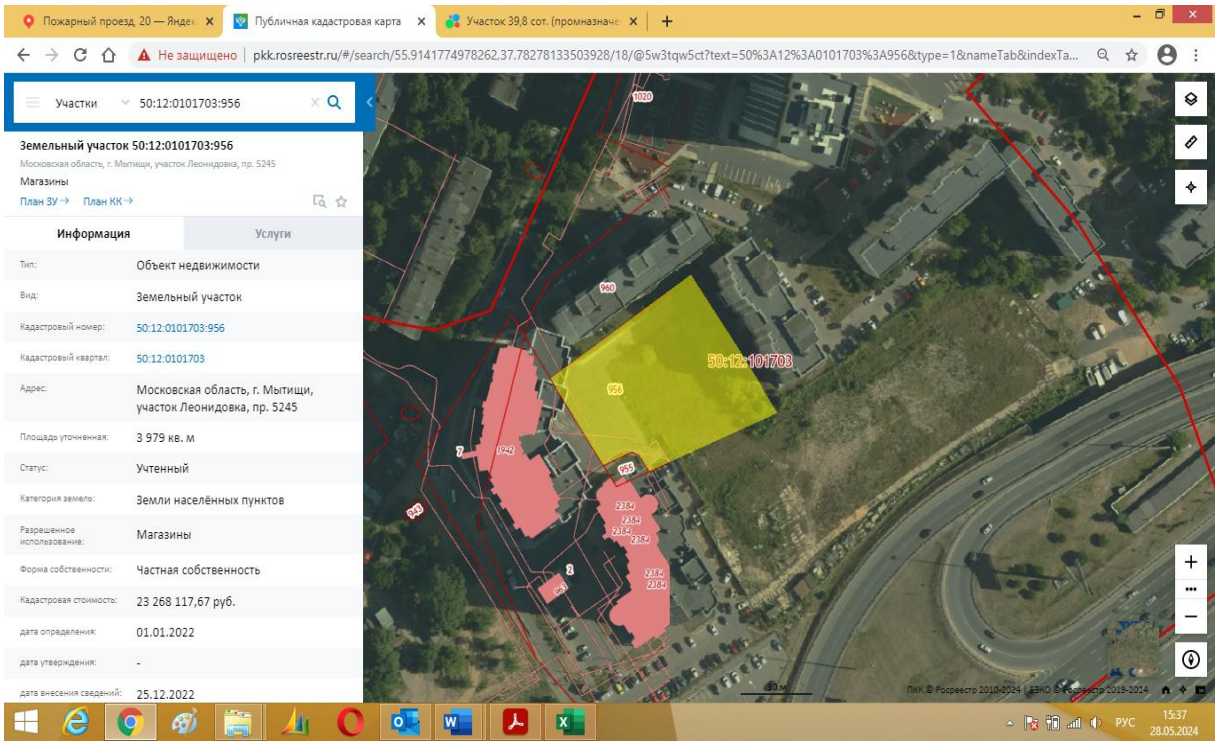


Аналог №2

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/mytischi/zemelnye_uchastki/uchastok_398sot._promnaznacheniya_2813547727,
т. +7 (958) 786-62-21

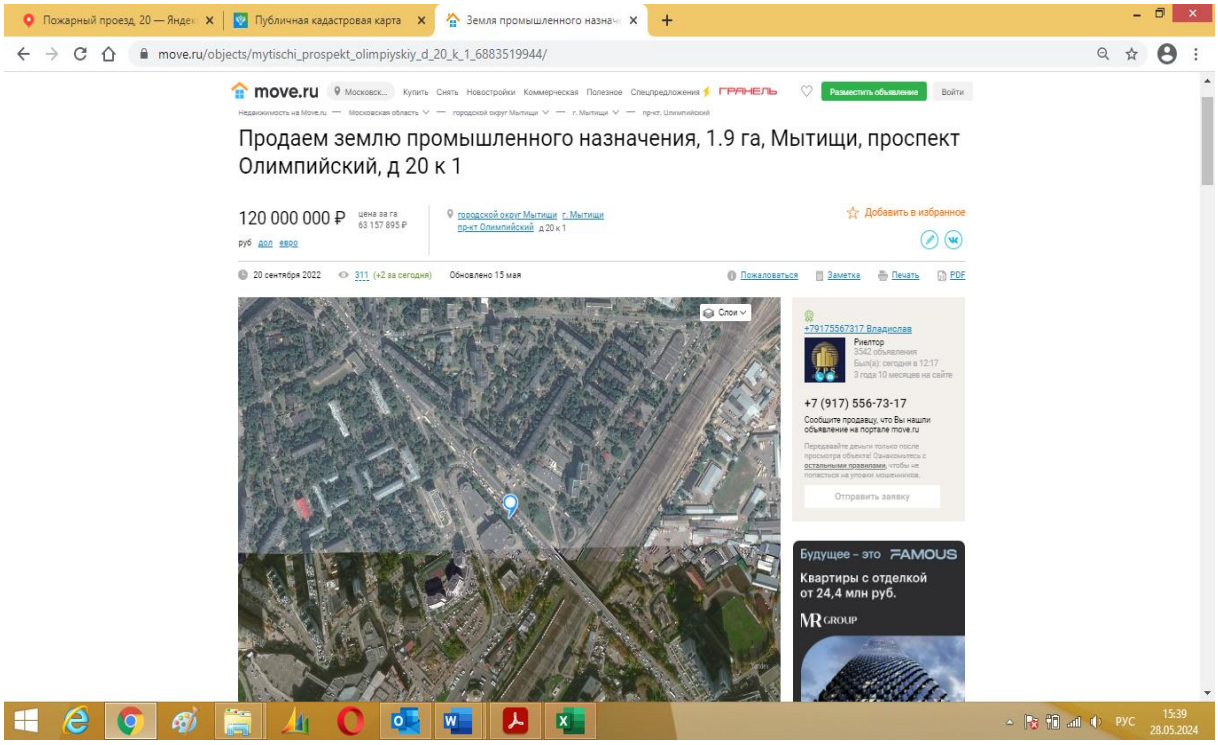


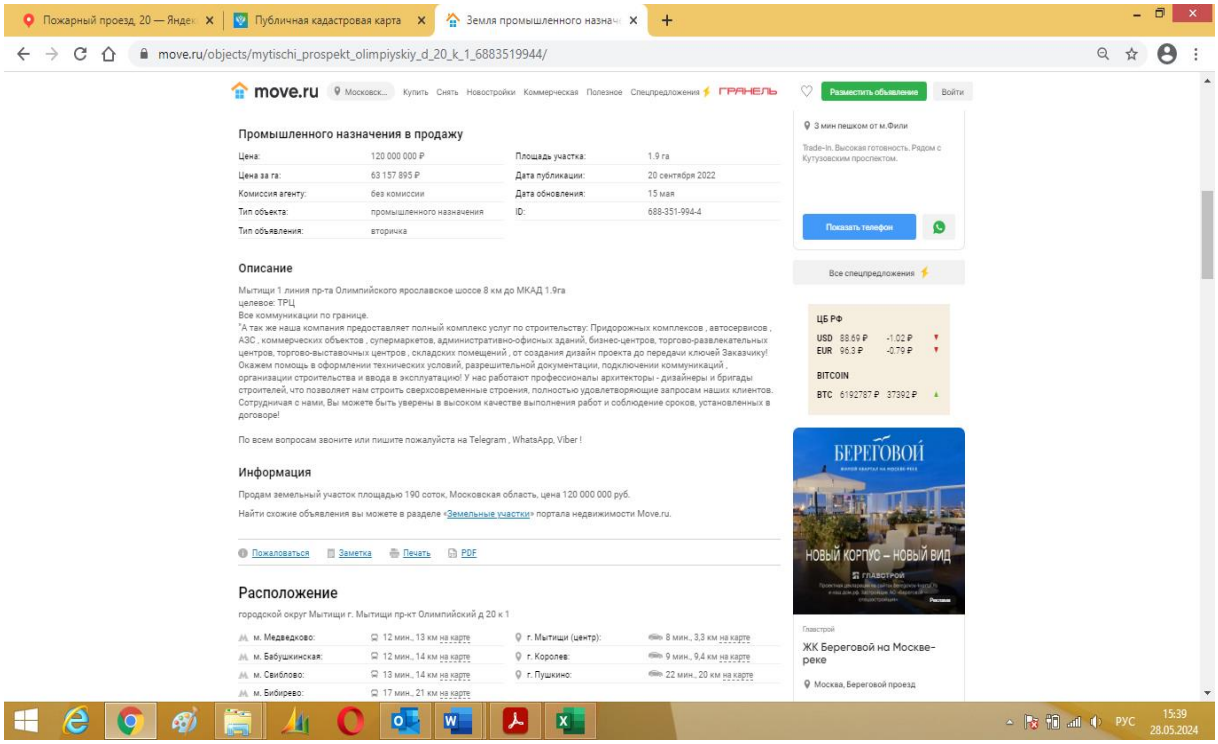

avito.ru/mytischi/zemelnye_uchastki/uchastok_398sot._promnaznacheniya_2813547727
Об участке
Площадь: 39.8 сот.
Расстояние от МКАД: 5 км
63 000 000 ₽
1 582 915 ₽ за сотку
Расположение
Московская обл., Мытищи, мкр-н Химгородок
Ярославское шоссе, 5 км
Скрыть карту
8 958 786-62-21
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаётся?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Завершено 4 объявления
Подписаться на продавца
МОЯ СКИДКА
до 25%
НА ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ
с отделкой
до 31.05
Описание
Продается земельный участок с проектом и всеми согласованиями, возможно построить здание до двух этажей общей площадью до 3000 м2. Ври - земли населенных пунктов, под торговлю.
Получены все необходимые ту для подключения к центральным сетям:
- водоснабжение
- водоотведение
- теплоснабжение
- электроснабжение
Кадастровый номер земельного участка 50:12:0101703:956

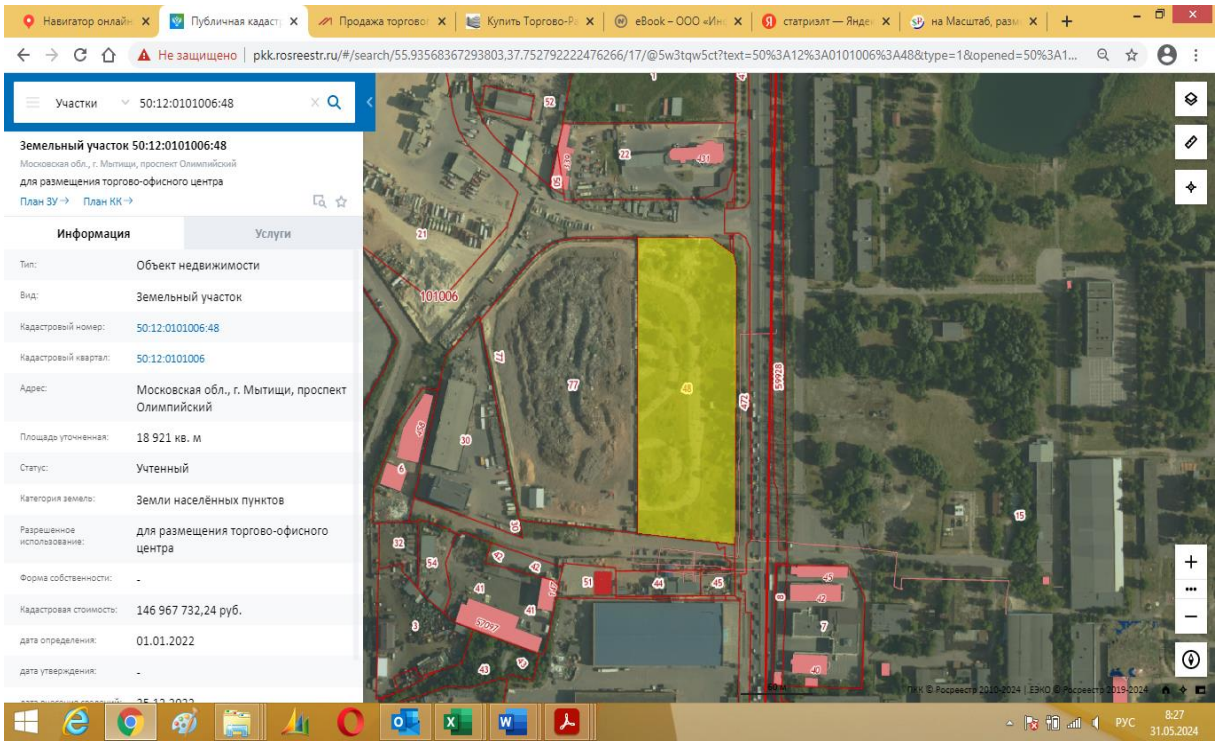

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9141774978262,37.78278133503928/18/@5w3tqw5ct?text=50%3A12%3A0101703%3A956&type=1&nameTab&indexTa...
Участки
50:12:0101703:956
Земельный участок 50:12:0101703:956
Магазины
План ЗУ
План КК
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:12:0101703:956
Кадастровый квартал: 50:12:0101703
Адрес: Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245
Площадь уточненная: 3 979 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: Магазины
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 23 268 117,67 руб.
дата определения: 01.01.2022
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 25.12.2022
50:12:101703

Аналог №3

Информационный портал "Move.ru",
https://move.ru/objects/mytischi_prospekt_olimpiyskiy_d_20_k_1_6883519944/, т. +7 (917) 556-73-17



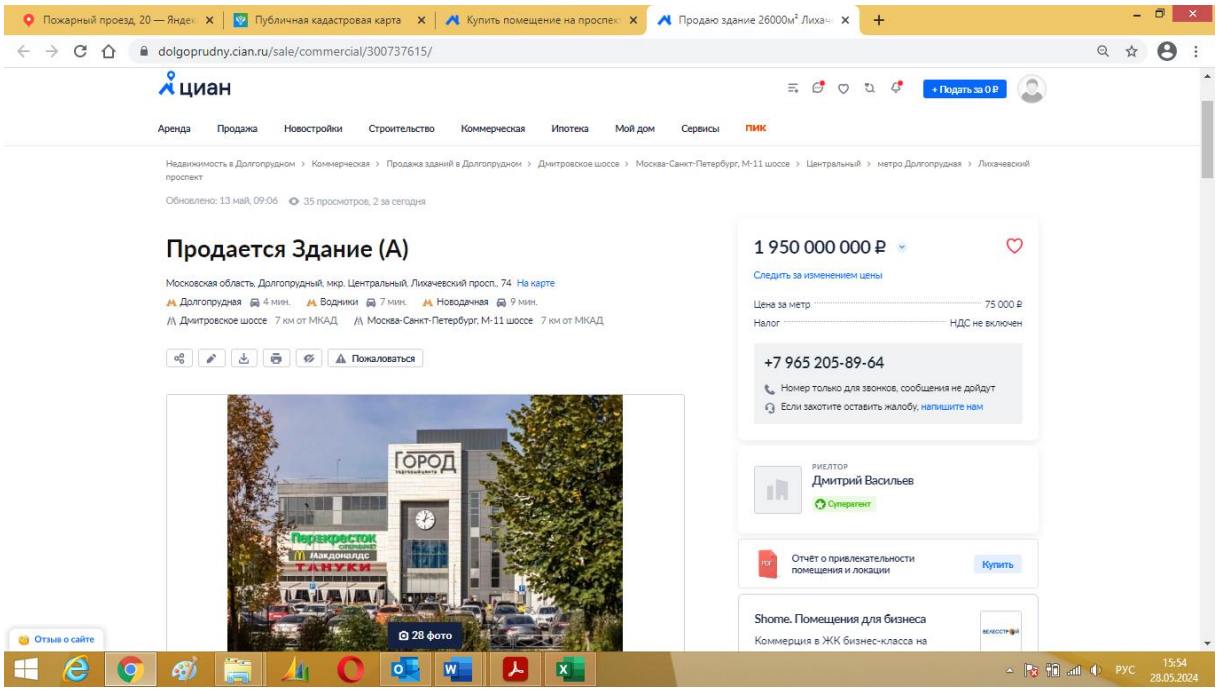


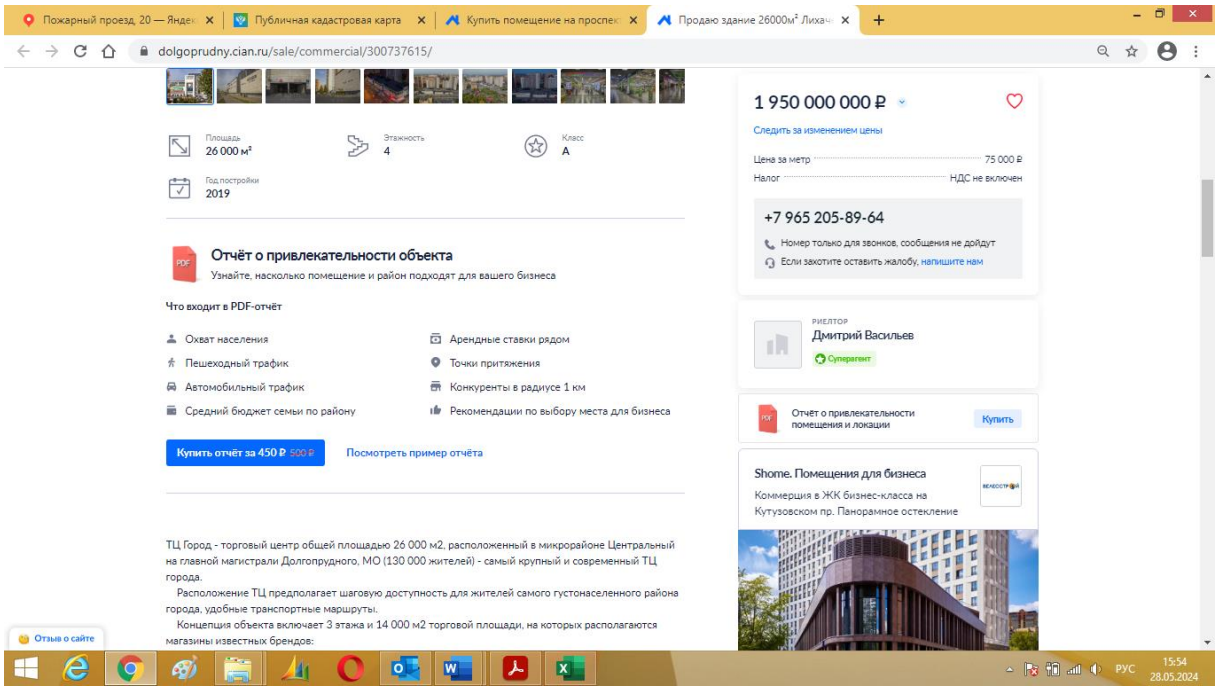


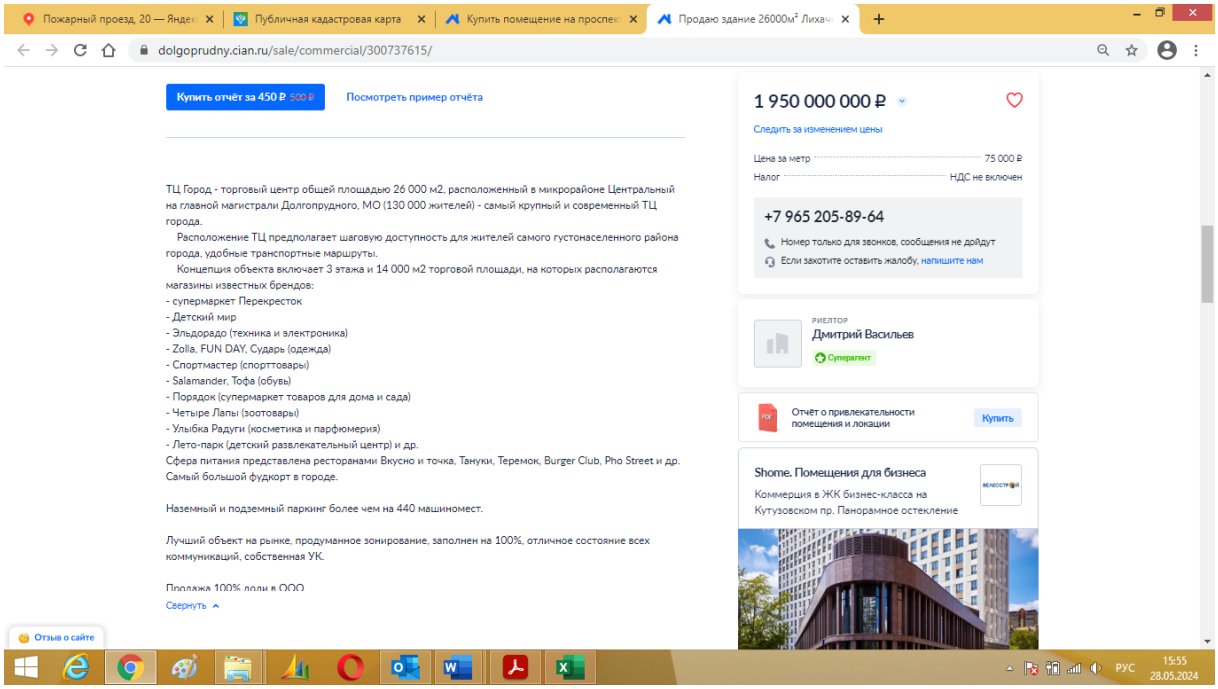
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

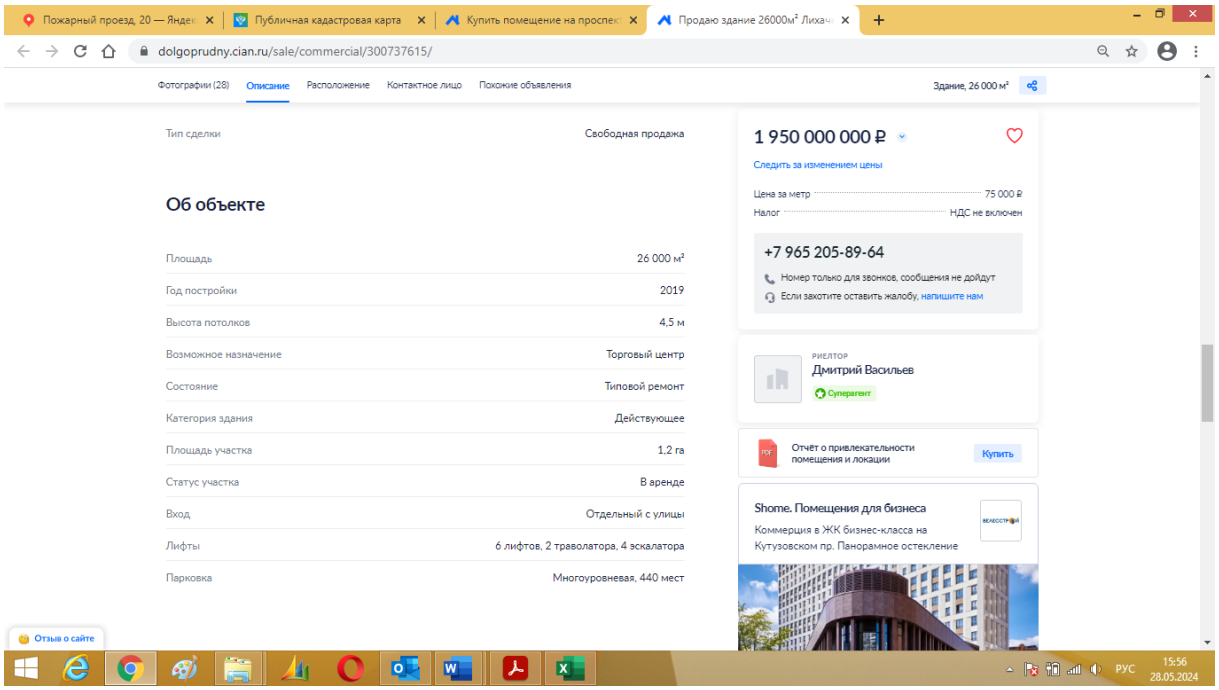
Аналог №1

Информационный портал "ЦИАН", https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/, 8-965-205-89-64

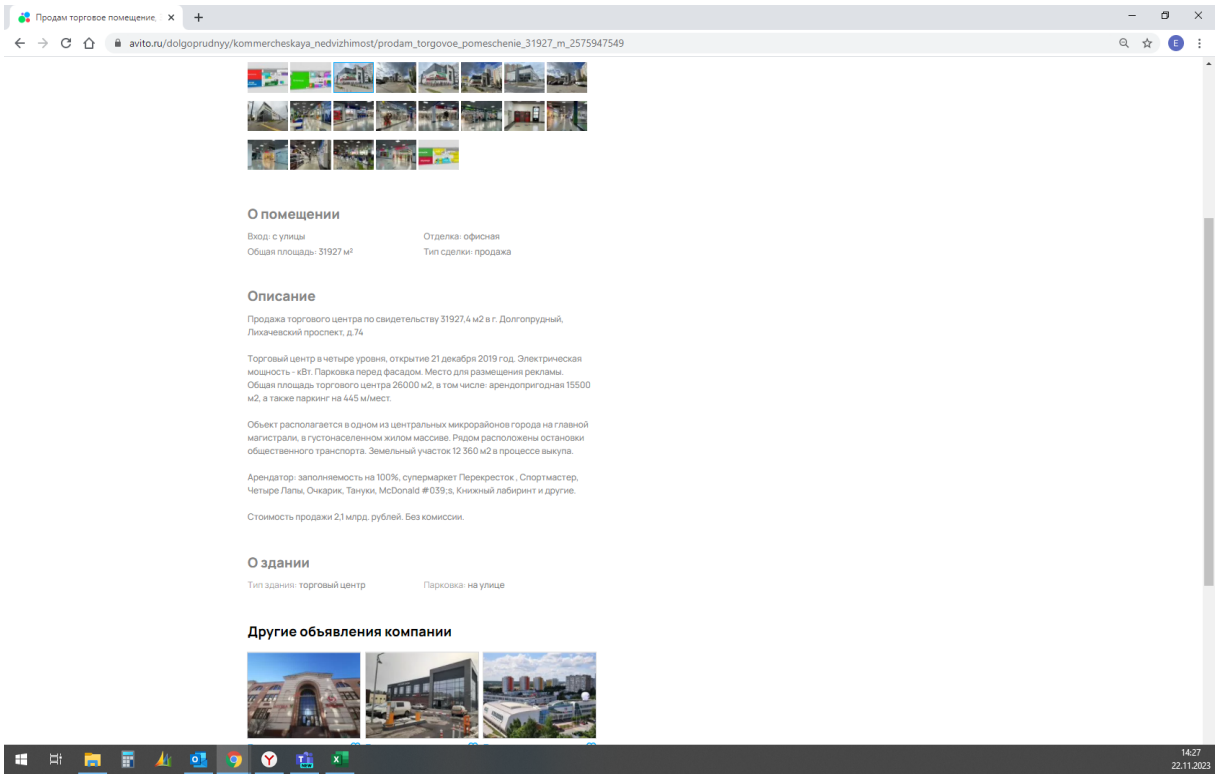


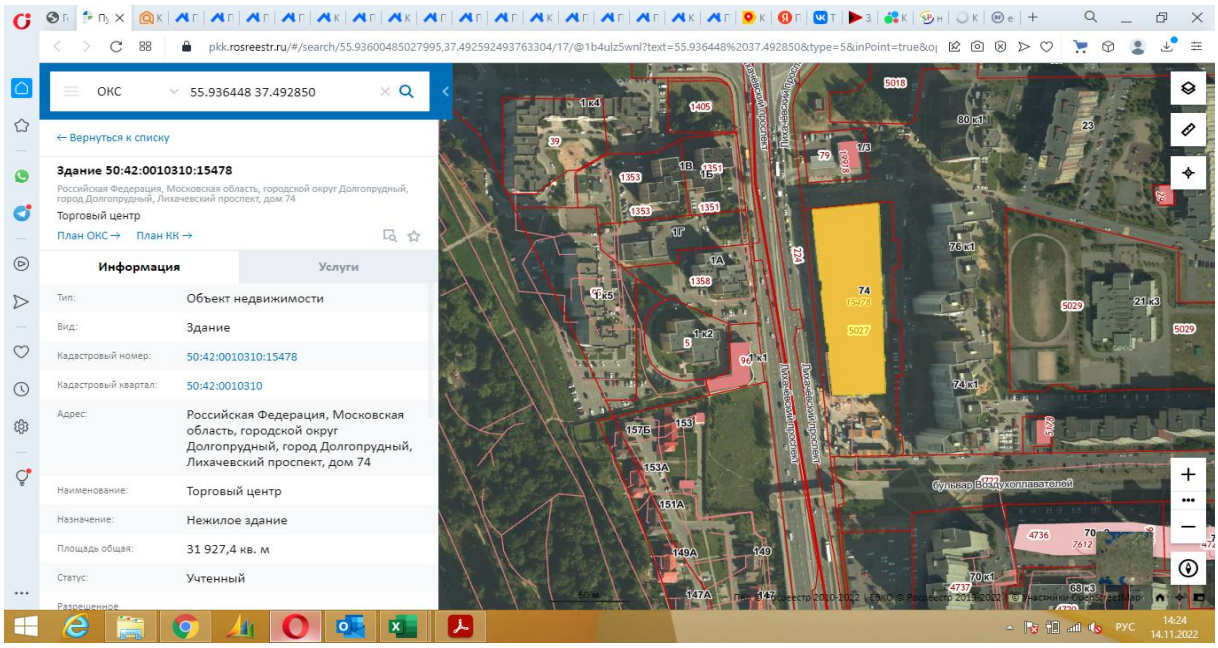

dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/
Площадь 26 000 м²
Этажность 4
Класс A
Год постройки 2019
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽
Посмотреть пример отчёта
ТЦ Город - торговый центр общей площадью 26 000 м2, расположенный в микрорайоне Центральный на главной магистрали Долгопрудного, МО (130 000 жителей) - самый крупный и современный ТЦ города.
Расположение ТЦ предполагает шаговую доступность для жителей самого густонаселенного района города, удобные транспортные маршруты.
Концепция объекта включает 3 этажа и 14 000 м2 торговой площади, на которых располагаются магазины известных брендов:
1 950 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за метр 75 000 ₽
Налог НДС не включен
+7 965 205-89-64
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
РИЕЛТОР
Дмитрий Васильев
Суперагент
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Shome. Помещения для бизнеса
Коммерция в ЖК бизнес-класса на Кутузовском пр. Панорамное остекление
Отзыв о сайте
РУС
15:54
28.05.2024


dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/
Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽
Посмотреть пример отчёта
ТЦ Город - торговый центр общей площадью 26 000 м2, расположенный в микрорайоне Центральный на главной магистрали Долгопрудного, МО (130 000 жителей) - самый крупный и современный ТЦ города.
Расположение ТЦ предполагает шаговую доступность для жителей самого густонаселенного района города, удобные транспортные маршруты.
Концепция объекта включает 3 этажа и 14 000 м2 торговой площади, на которых располагаются магазины известных брендов:
- супермаркет Перекресток
- Детский мир
- Эльдорадо (техника и электроника)
- Zolla, FUN DAY, Сударь (одежда)
- Спортмастер (спорттовары)
- Salamander, Тофа (обувь)
- Порядок (супермаркет товаров для дома и сада)
- Четыре Лапы (зоотовары)
- Улыбка Радуги (косметика и парфюмерия)
- Лето-парк (детский развлекательный центр) и др.
Сфера питания представлена ресторанами Вкусно и точка, Тануки, Теремок, Burger Club, Pho Street и др.
Самый большой фудкорт в городе.
Наземный и подземный паркинг более чем на 440 машиномест.
Лучший объект на рынке, продуманное зонирование, заполнен на 100%, отличное состояние всех коммуникаций, собственная УК.
Продажа 100% доли в ООО
Свернуть
1 950 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за метр 75 000 ₽
Налог НДС не включен
+7 965 205-89-64
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
РИЕЛТОР
Дмитрий Васильев
Суперагент
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Shome. Помещения для бизнеса
Коммерция в ЖК бизнес-класса на Кутузовском пр. Панорамное остекление
Отзыв о сайте
РУС
15:55
28.05.2024



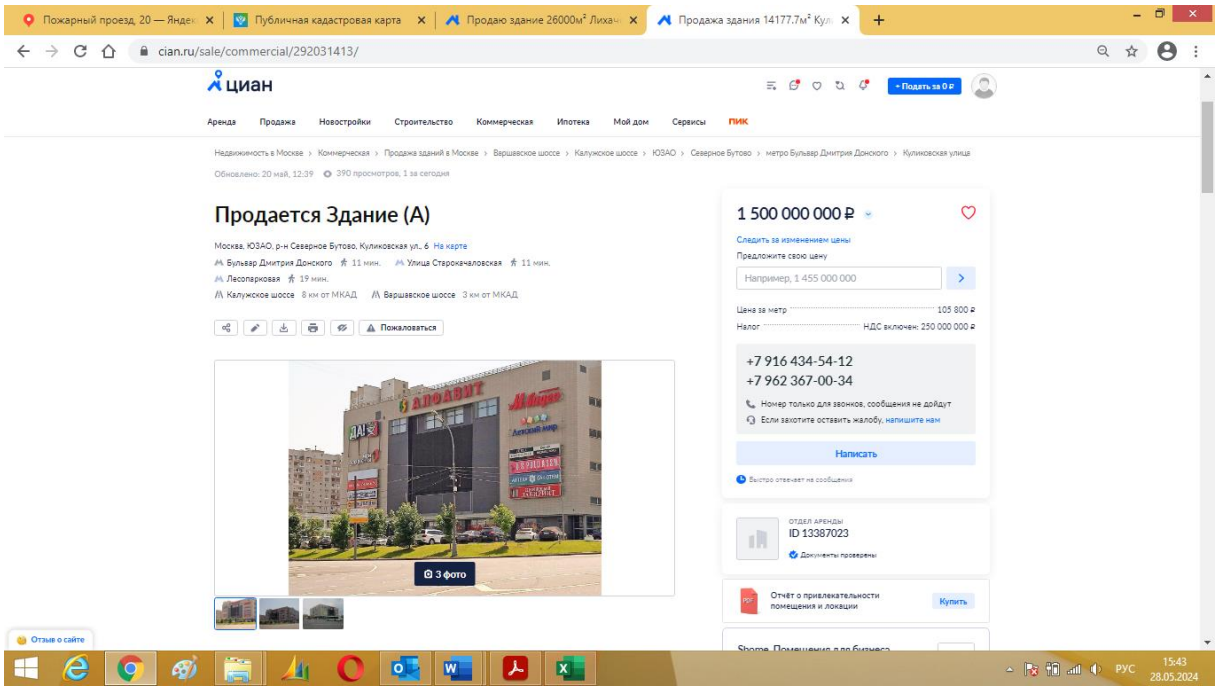
Дополнительная информация

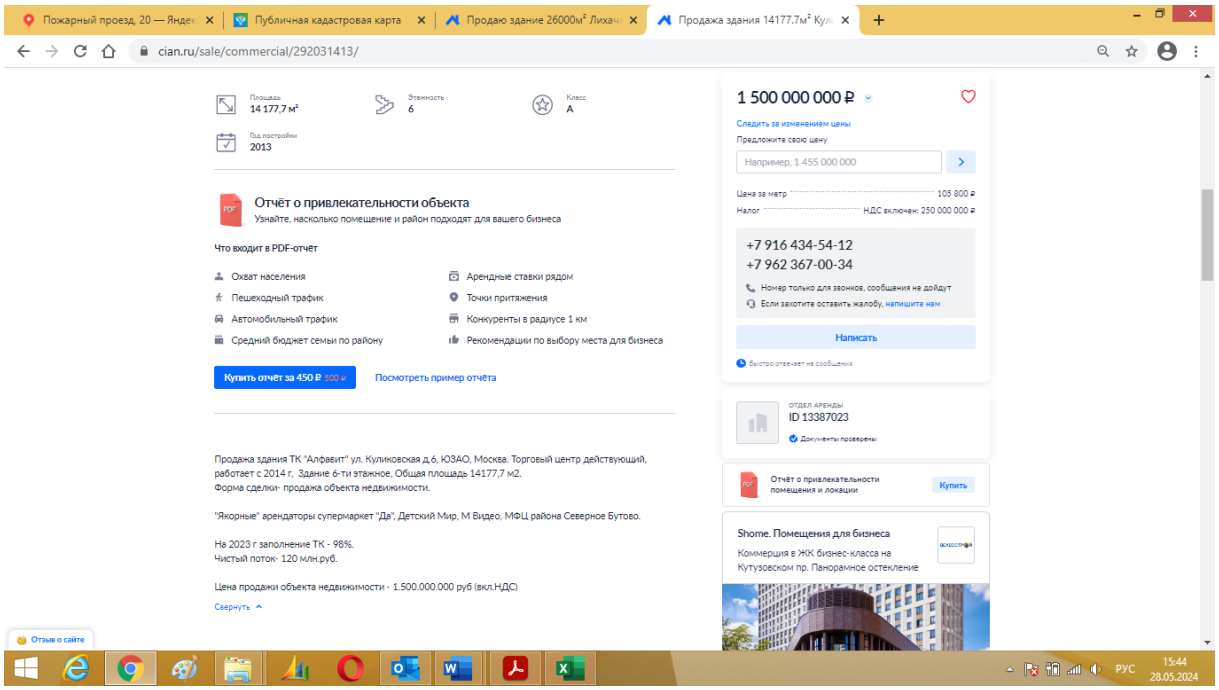


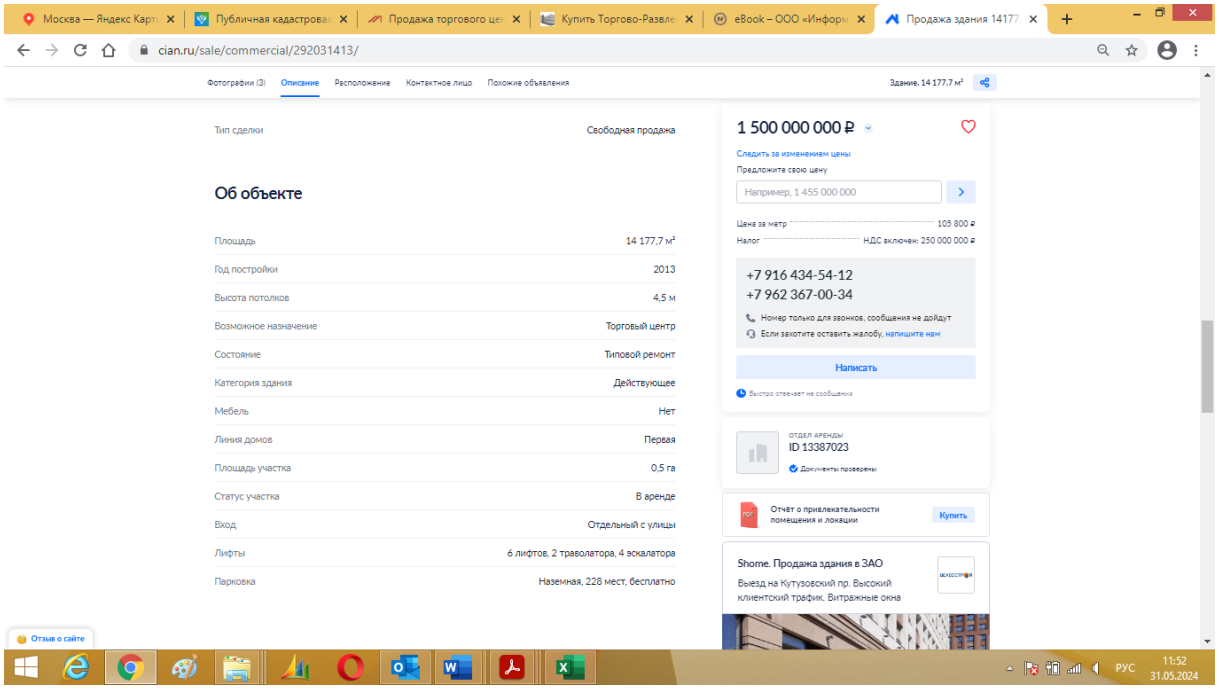


Аналог №2

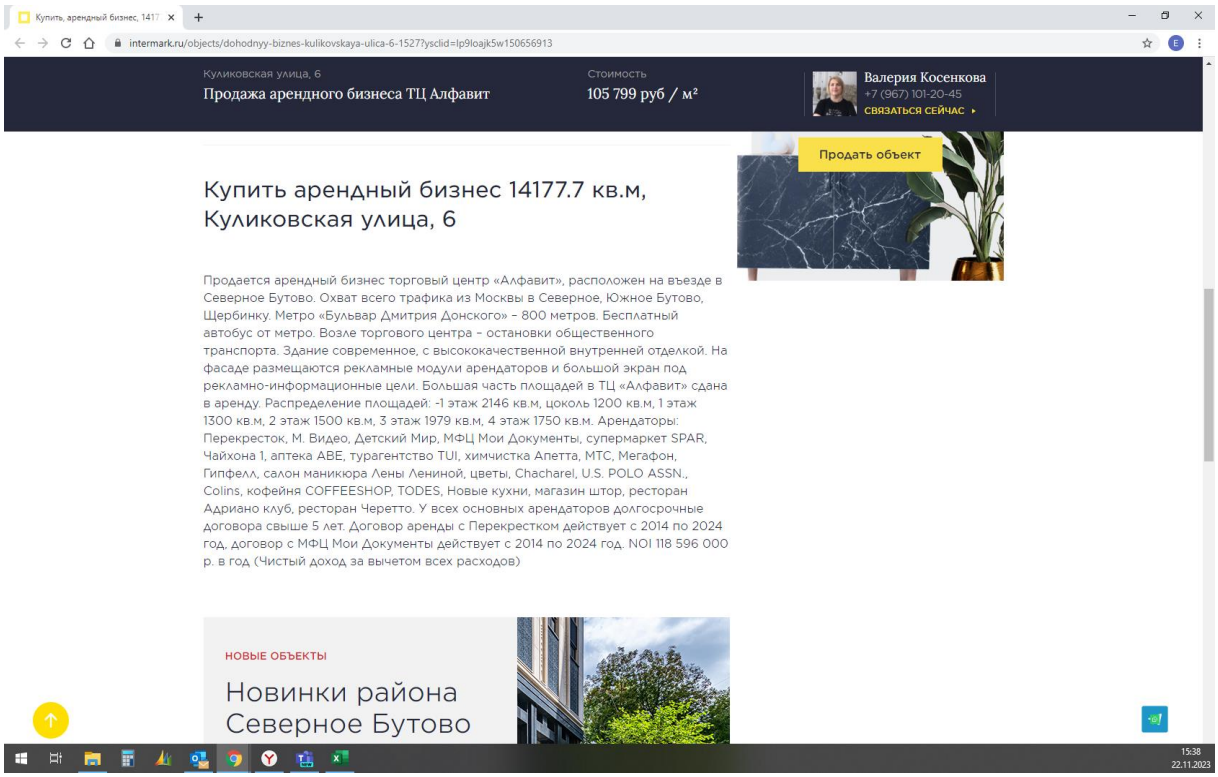
Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/292031413/, 8-916-434-54-12

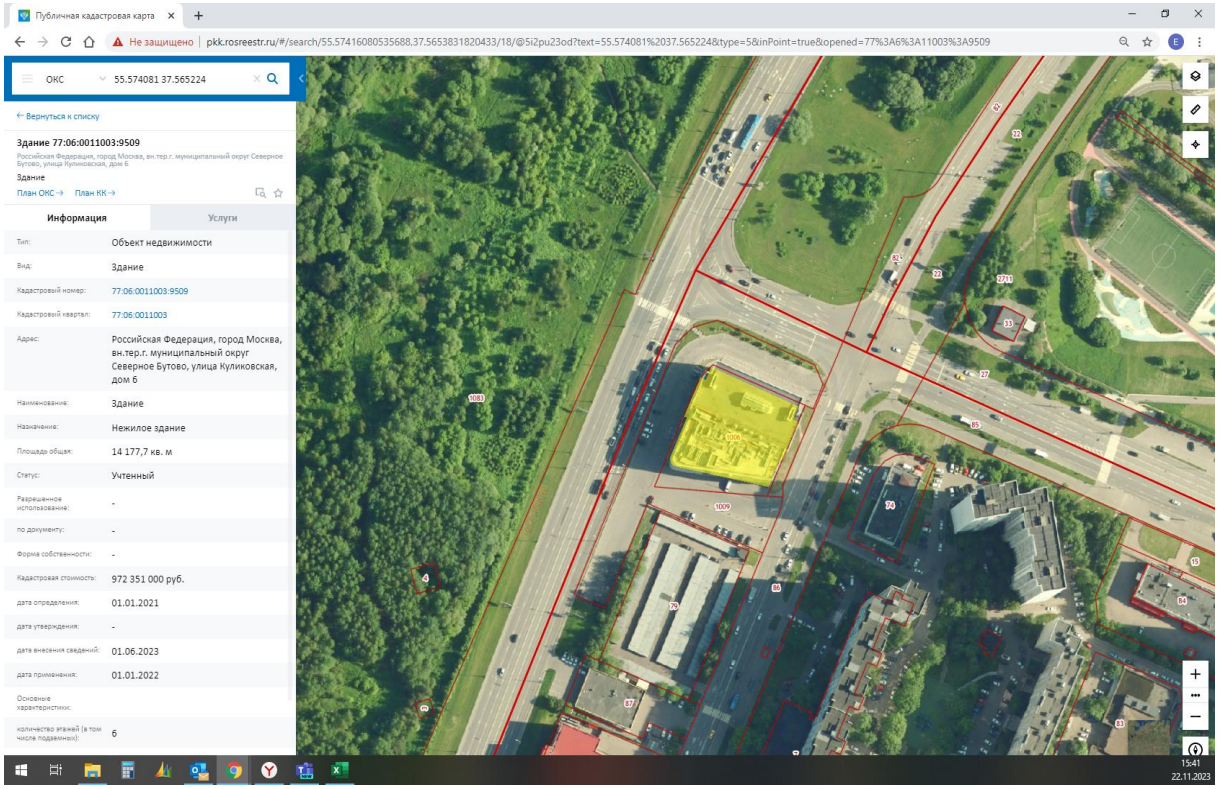


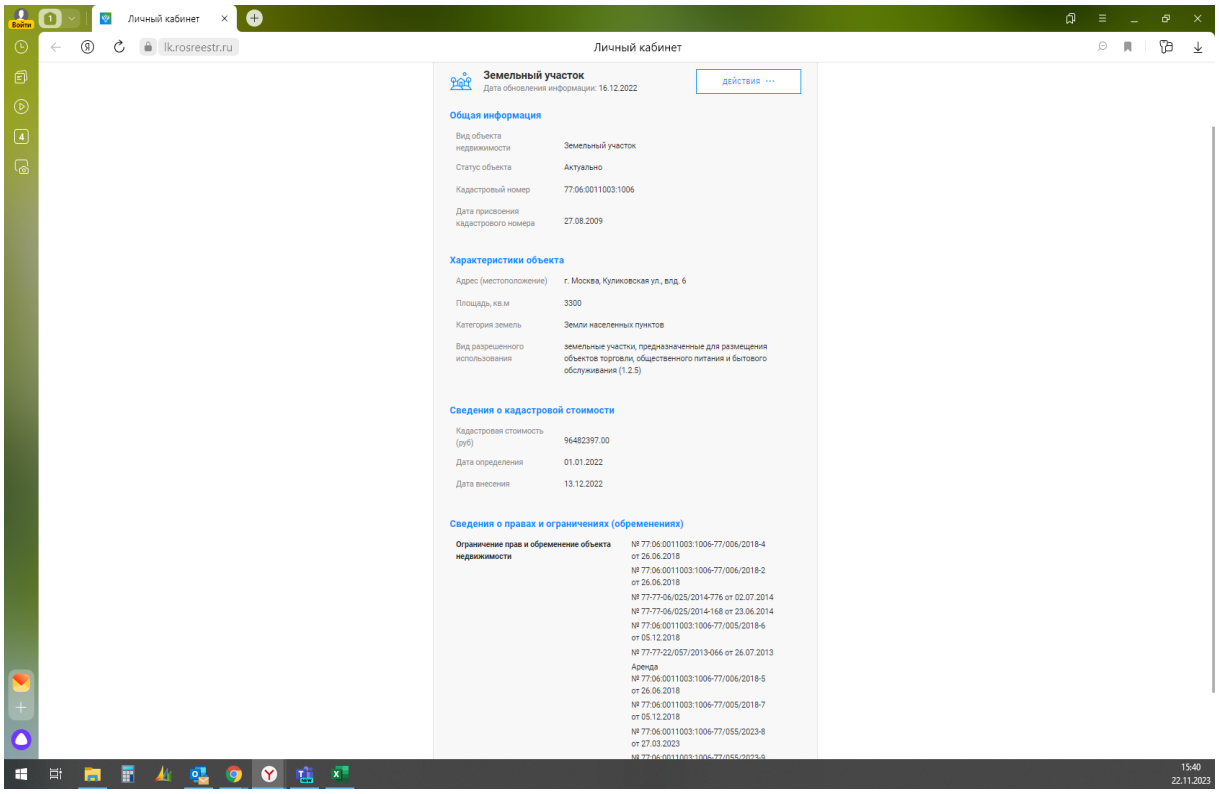

cian.ru/sale/commercial/292031413/
Площадь 14 177,7 м²
Этажность 6
Класс A
Год постройки 2013
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт за 450 ₽
Посмотреть пример отчёта
Продажа здания ТК "Алфавит" ул. Куликовская д.6, ЮЗАО, Москва. Торговый центр действующий, работает с 2014 г, Здание 6-ти этажное. Общая площадь 14177,7 м2.
Форма сделки- продажа объекта недвижимости.
"Якорные" арендаторы супермаркет "Да", Детский Мир, М Видео, МФЦ района Северное Бутово.
На 2023 г заполнение ТК - 98%.
Чистый поток- 120 млн.руб.
Цена продажи объекта недвижимости - 1.500.000.000 руб (вкл.НДС)
Свернуть
1 500 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 455 000 000
Цена за метр 105 800 ₽
Налог НДС включен: 250 000 000 ₽
+7 916 434-54-12
+7 962 367-00-34
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 13387023
Документы проверены
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Shome. Помещения для бизнеса
Коммерция в ЖК бизнес-класса на Кутузовском пр. Панорамное остекление
Отзыв о сайте
РУС
15:44
28.05.2024


cian.ru/sale/commercial/292031413/
Фотографии (3)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Здание, 14 177,7 м²
Тип сделки
Свободная продажа
Об объекте
Площадь 14 177,7 м²
Год постройки 2013
Высота потолков 4,5 м
Возможное назначение Торговый центр
Состояние Типовой ремонт
Категория здания Действующее
Мебель Нет
Линия домов Первая
Площадь участка 0,5 га
Статус участка В аренде
Вход Отдельный с улицы
Лифты 6 лифтов, 2 траволатора, 4 эскалатора
Парковка Наземная, 228 мест, бесплатно
1 500 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 455 000 000
Цена за метр 105 800 ₽
Налог НДС включен: 250 000 000 ₽
+7 916 434-54-12
+7 962 367-00-34
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ID 13387023
Документы проверены
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Shome. Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Витражные окна
Отзыв о сайте
РУС
11:52
31.05.2024

Дополнительная информация

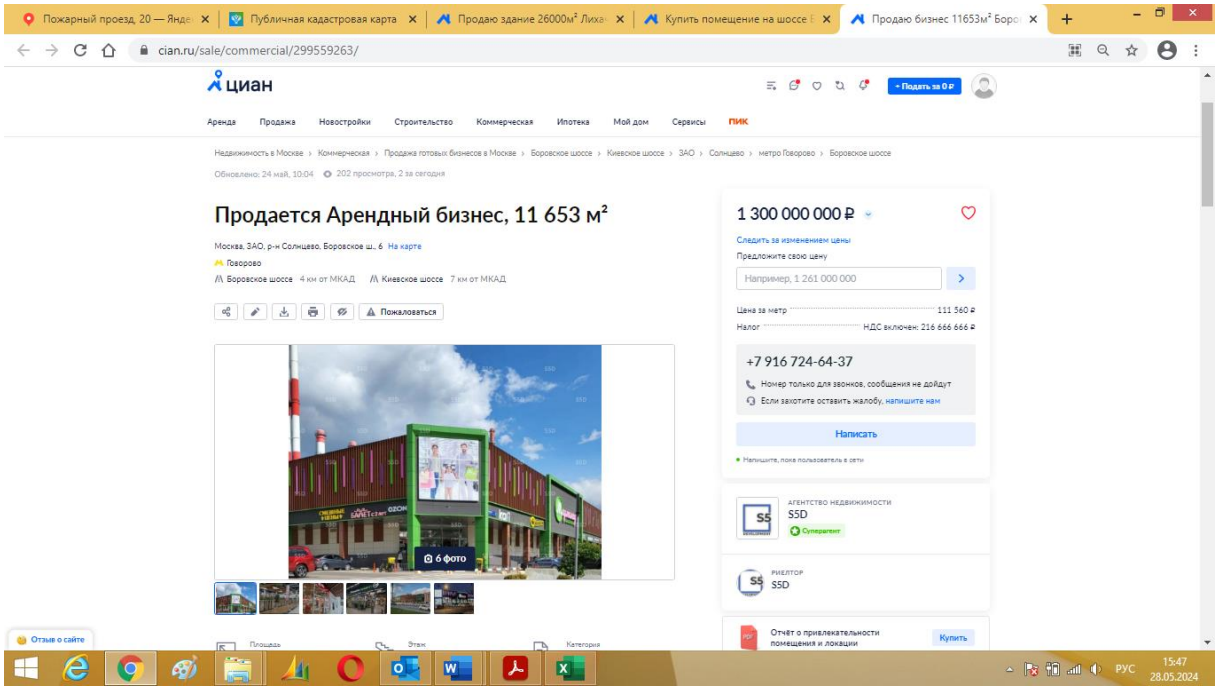


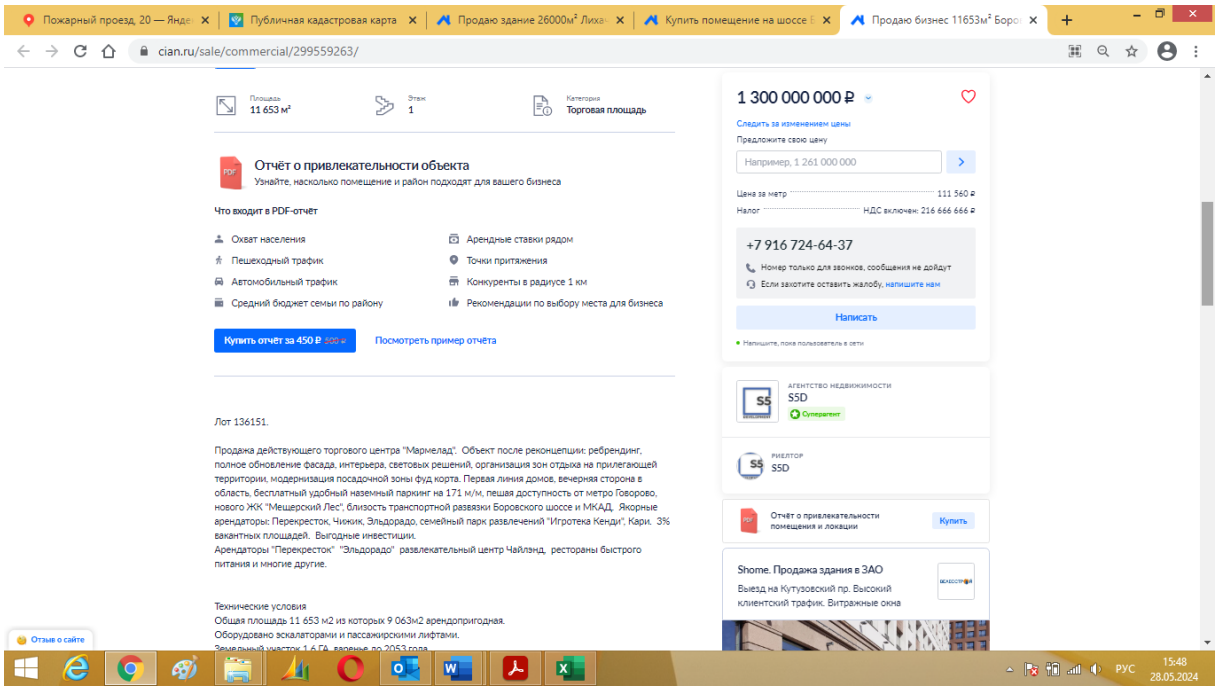


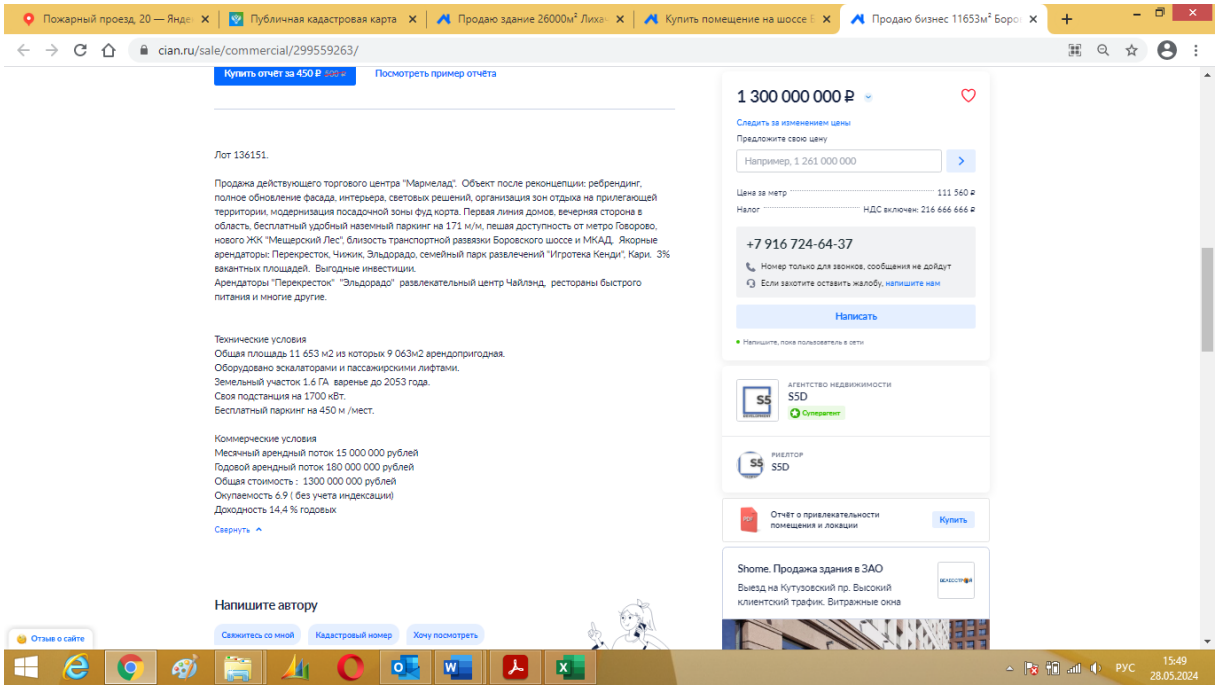


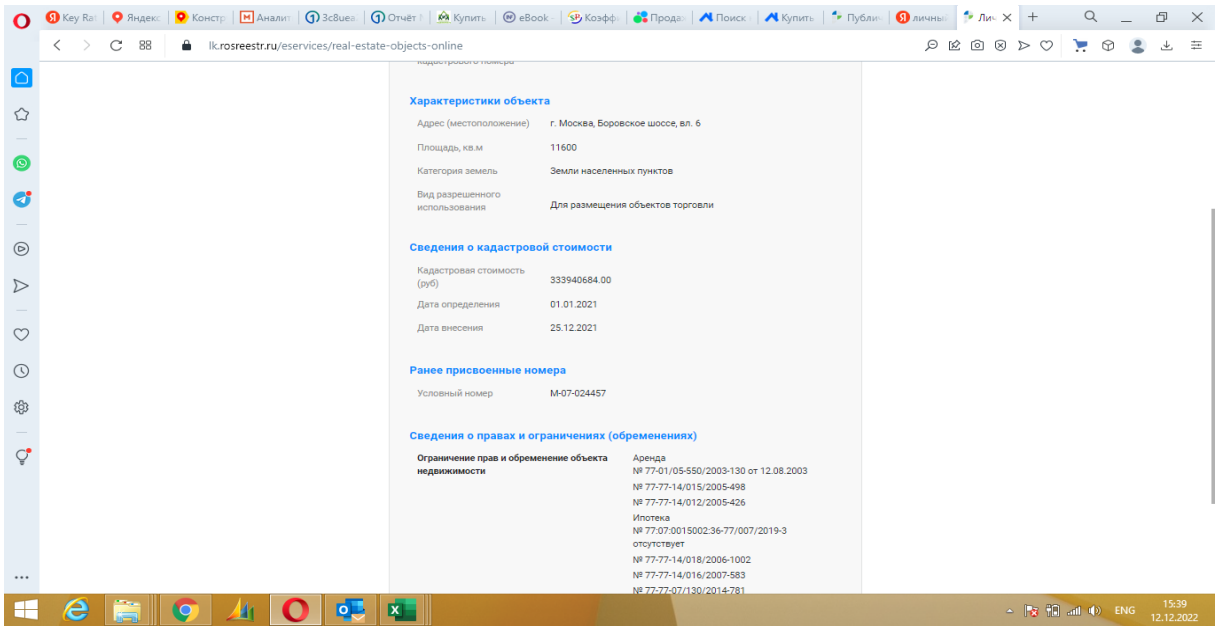
Аналог №3

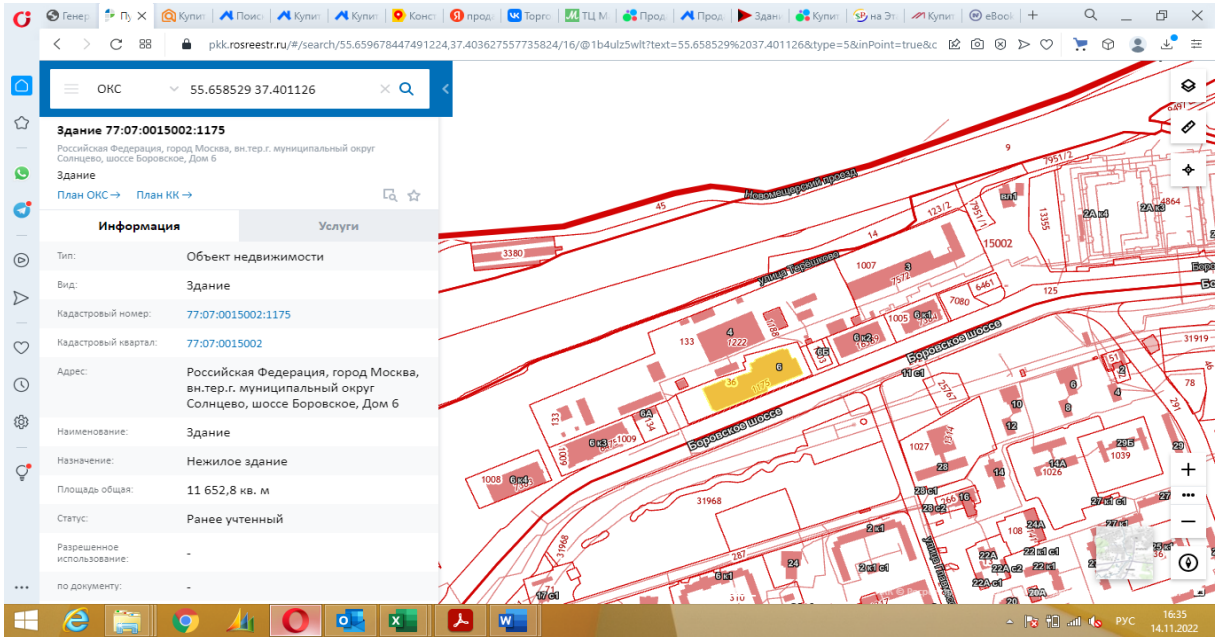
Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/299559263/, 8-916-724-64-37




cian.ru/sale/commercial/299559263/
Площадь 11 653 м²
Этаж 1
Категория Торговая площадь
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт за 450 ₽
Посмотреть пример отчёта
Лот 136151.
Продажа действующего торгового центра "Мармелад". Объект после реконцепции: ребрендинг, полное обновление фасада, интерьера, световых решений, организация зон отдыха на прилегающей территории, модернизация посадочной зоны фуд корта. Первая линия домов, вечерняя сторона в область, бесплатный удобный наземный паркинг на 171 м/м, пешая доступность от метро Говорово, нового ЖК "Мещерский Лес", близость транспортной развязки Боровского шоссе и МКАД. Якорные арендаторы: Перекресток, Чикик, Эльдорадо, семейный парк развлечений "Игротека Кенди", Кари. 3% вакантных площадей. Выгодные инвестиции.
Арендаторы "Перекресток" "Эльдорадо" развлекательный центр Чайлэнд, рестораны быстрого питания и многие другие.
Технические условия
Общая площадь 11 653 м2 из которых 9 063м2 арендопригодная.
Оборудовано эскалаторами и пассажирскими лифтами.
1 300 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 261 000 000
Цена за метр 111 560 ₽
Налог НДС включен: 216 666 666 ₽
+7 916 724-64-37
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
S5D
Суперагент
РИЕЛТОР
S5D
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Shome. Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Витражные окна
Отзыв о сайте
РУС
15:48
28.05.2024


cian.ru/sale/commercial/299559263/
Купить отчёт за 450 ₽
Посмотреть пример отчёта
Лот 136151.
Продажа действующего торгового центра "Мармелад". Объект после реконцепции: ребрендинг, полное обновление фасада, интерьера, световых решений, организация зон отдыха на прилегающей территории, модернизация посадочной зоны фуд корта. Первая линия домов, вечерняя сторона в область, бесплатный удобный наземный паркинг на 171 м/м, пешая доступность от метро Говорово, нового ЖК "Мещерский Лес", близость транспортной развязки Боровского шоссе и МКАД. Якорные арендаторы: Перекресток, Чикик, Эльдорадо, семейный парк развлечений "Игротека Кенди", Кари. 3% вакантных площадей. Выгодные инвестиции.
Арендаторы "Перекресток" "Эльдорадо" развлекательный центр Чайлэнд, рестораны быстрого питания и многие другие.
Технические условия
Общая площадь 11 653 м2 из которых 9 063м2 арендопригодная.
Оборудовано эскалаторами и пассажирскими лифтами.
Земельный участок 1.6 ГА варенье до 2053 года.
Своя подстанция на 1700 кВт.
Бесплатный паркинг на 450 м /мест.
Коммерческие условия
Месячный арендный поток 15 000 000 рублей
Годовой арендный поток 180 000 000 рублей
Общая стоимость : 1300 000 000 рублей
Окупаемость 6,9 (без учета индексации)
Доходность 14,4 % годовых
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
1 300 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 261 000 000
Цена за метр 111 560 ₽
Налог НДС включен: 216 666 666 ₽
+7 916 724-64-37
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
S5D
Суперагент
РИЕЛТОР
S5D
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Shome. Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Витражные окна
Отзыв о сайте
РУС
15:49
28.05.2024


lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Характеристики объекта
Адрес (местоположение) г. Москва, Боровское шоссе, вл. 6
Площадь, кв.м 11600
Категория земель Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования Для размещения объектов торговли
Сведения о кадастровой стоимости
Кадастровая стоимость (руб) 333940684.00
Дата определения 01.01.2021
Дата внесения 25.12.2021
Ранее присвоенные номера
Условный номер М-07-024457
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Аренда
№ 77-01/05-550/2003-130 от 12.08.2003
№ 77-77-14/015/2005-498
№ 77-77-14/012/2005-426
Ипотека
№ 77:07:0015002:36-77/007/2019-3
отсутствует
№ 77-77-14/018/2006-1002
№ 77-77-14/016/2007-583
№ 77-77-07/130/2014-781
ENG
15:39
12.12.2022


pkk.rosreestr.ru/#/search/55.659678447491224,37.403627557735824/16/@1b4ulz5wlt?text=55.658529%2037.401126&type=5&inPoint=true&c
ОКС
55.658529 37.401126
Здание 77:07:0015002:1175
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, шоссе Боровское, Дом 6
Здание
План ОКС→
План КК→
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Здание
Кадастровый номер: 77:07:0015002:1175
Кадастровый квартал: 77:07:0015002
Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, шоссе Боровское, Дом 6
Наименование: Здание
Назначение: Нежилое здание
Площадь общая: 11 652,8 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Разрешенное использование: -
по документу: -
Боровское шоссе
Московский проезд
РУС
16:35
14.11.2022

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости в рамках затратного подхода

1160

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ	Этажность: 1, Высота, м: 7.75	КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Бетонные / цементные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	*100		Econom	РУБ. на 10 м3	96 675
ruП3.19.000.0073	*200		Econom	РУБ. на 10 м3	86 100
ruП3.19.000.0074	*300		Econom	РУБ. на 10 м3	79 056
ruП3.19.000.0075	*500		Econom	РУБ. на 10 м3	70 493
ruП3.19.000.0076	*до 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	48 340
ruП3.19.000.0077	*от 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	45 318

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	19335,2	15467,1	10634,9	966,4	9668,5	5800,8		18368,7	6767,2	1932,8	6767,2		386,6	290,8	241,1	47,9		96675,0
	20,00%	*16,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*10,00%*	*6,00%*		*19,00%*	*7,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,40%*	*0,30%*	*0,25%*	*0,05%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0073	17220,8	12914,6	7749,6	860,8	9471,3	5165,0		18942,9	4304,1	1721,8	6027,9		689,5	516,0	430,3	85,5		86100,0
	20,00%	*15,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*11,00%*	*6,00%*		*22,00%*	*5,00%*	*2,00%*	*7,00%*		*0,80%*	*0,60%*	*0,50%*	*0,10%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0074	15021,8	10276,3	7115,9	791,0	11858,4	5533,6		11067,4	6324,7	1580,1	6324,7		1265,3	948,4	791,0	157,5		79056,0
	19,00%	*13,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*15,00%*	*7,00%*		*14,00%*	*8,00%*	*2,00%*	*8,00%*		*1,60%*	*1,20%*	*1,00%*	*0,20%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0075	12690,2	10573,2	7050,1	705,2	7753,5	5639,2		7753,5	4933,8	1410,7	8459,0		1410,7	1058,0	880,7	175,2		70493,0
	18,00%	*15,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*11,00%*	*8,00%*		*11,00%*	*7,00%*	*2,00%*	*12,00%*		*2,00%*	*1,50%*	*1,25%*	*0,25%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0076	8702,4	7733,6	5316,4	484,1	3867,7	4350,1		3867,7	2416,9	484,1	7251,3		1546,2	1159,8	966,4	193,2		48340,0
	18,00%	*16,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*8,00%*	*9,00%*		*8,00%*	*5,00%*	*1,00%*	*15,00%*		*3,20%*	*2,40%*	*2,00%*	*0,40%*		*100,00%*

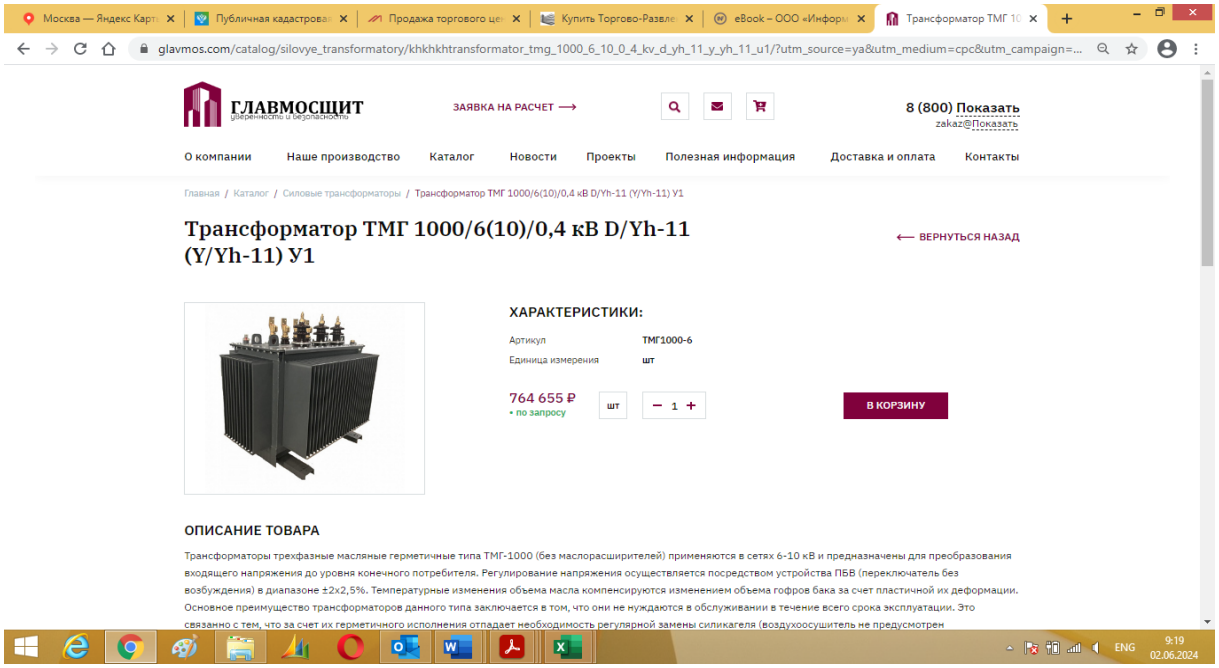
280

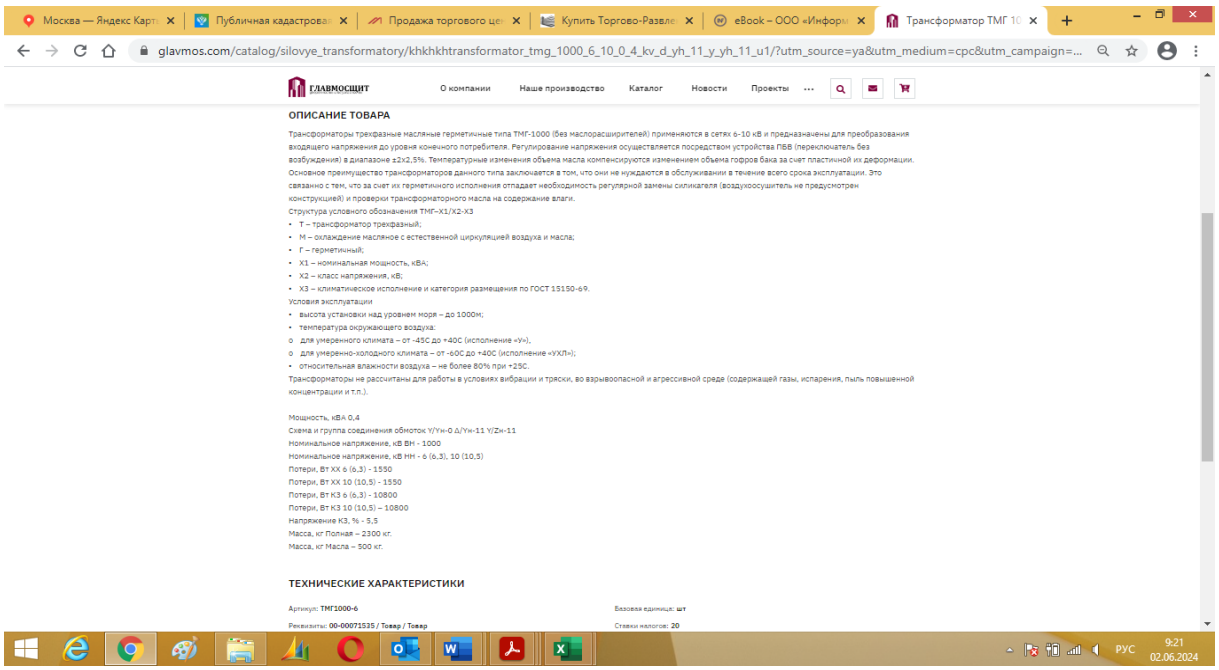
КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ

Кабели силовые с бумажной изоляцией и медной жилой, в грунте с устройством траншей, напряжение 1 кВ				КС-14

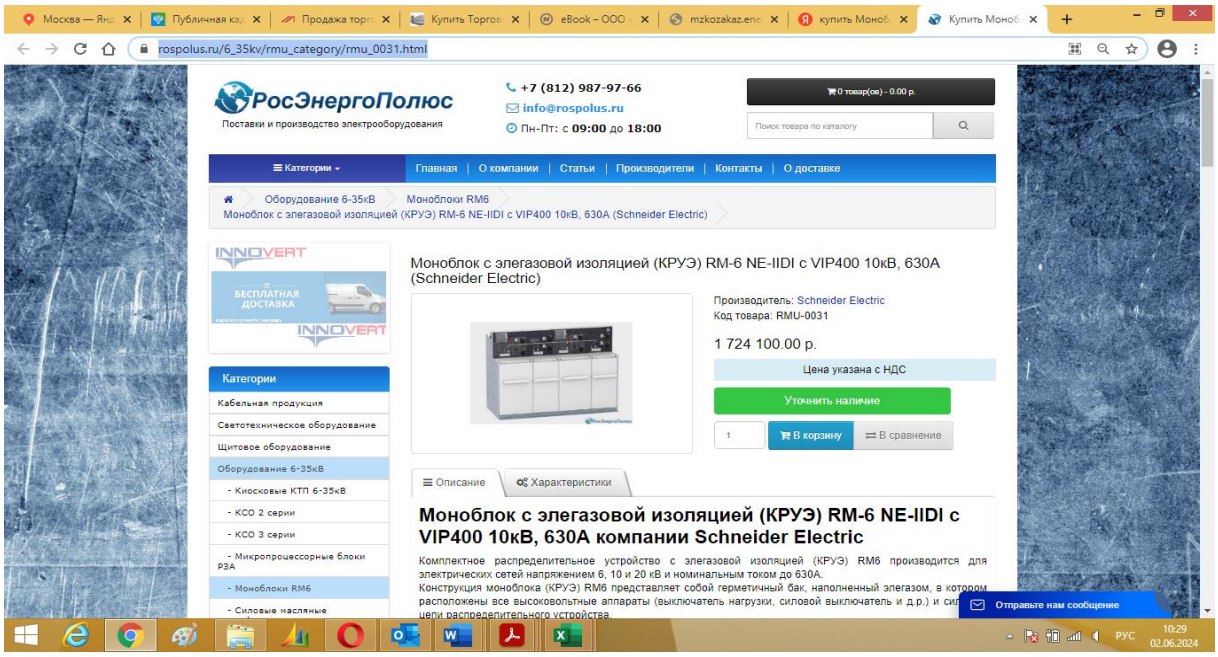
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.10.003.0637	Марка СБл, сечение 3 x 16				РУБ. на 1 км	2 187 703
ruИ3.10.003.0638	Марка СБл, сечение 3 x 25				РУБ. на 1 км	2 342 213
ruИ3.10.003.0639	Марка СБл, сечение 3 x 35				РУБ. на 1 км	2 554 206
ruИ3.10.003.0640	Марка СБл, сечение 3 x 50				РУБ. на 1 км	2 820 629
ruИ3.10.003.0641	Марка СБл, сечение 3 x 70				РУБ. на 1 км	3 383 231
ruИ3.10.003.0642	Марка СБл, сечение 3 x 95				РУБ. на 1 км	3 938 313
ruИ3.10.003.0643	Марка СБл, сечение 3 x 120				РУБ. на 1 км	4 486 794
ruИ3.10.003.0644	Марка СБл, сечение 3 x 150				РУБ. на 1 км	5 073 740
ruИ3.10.003.0645	Марка СБл, сечение 3 x 185				РУБ. на 1 км	5 850 022
ruИ3.10.003.0646	Марка СБл, сечение 3 x 240				РУБ. на 1 км	7 059 074

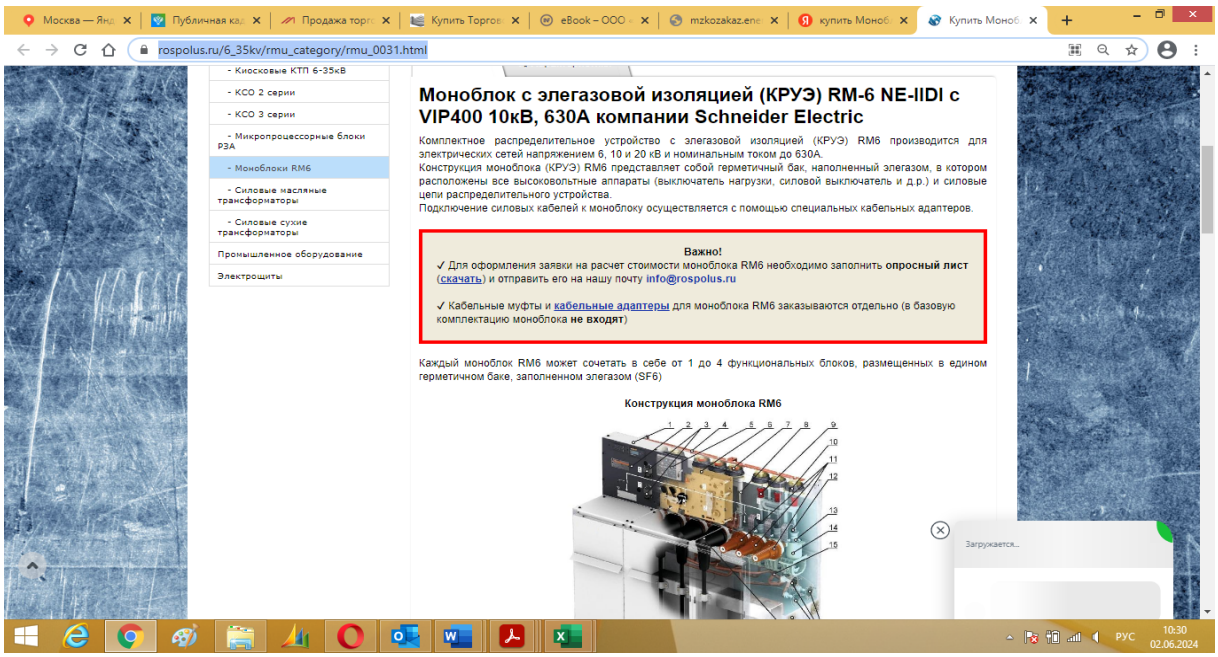
https://www.glavmos.com/catalog/silovye_transformatory/khkhkhtransformator_tmg_1000_6_10_0_4_kv_d_yh_11_y_yh_11_u1/?utm_source=ya&utm_medium=cpc&utm_campaign=02-Msk-p__98731875&utm_term=47948851337__%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%82%D0%BC%D0%B3%201000%2010%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&utm_content=5313008502__15217605613__%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0&etext=2202.xs_o5euuVkrUq64gZ9dEj7cJExNnePIPJh6-x5xiPkhmQu7XCndffSLuKPCApNRYZBtzkK874B7udxI58CZAYm9DLikN85r1AlE2EZZGsJFnb25hYnV5dHN6cGV1ZWFp.3aa0833b38fe67eddc7acc96526c5ecc57c68a92&yclid=6573562805749022719

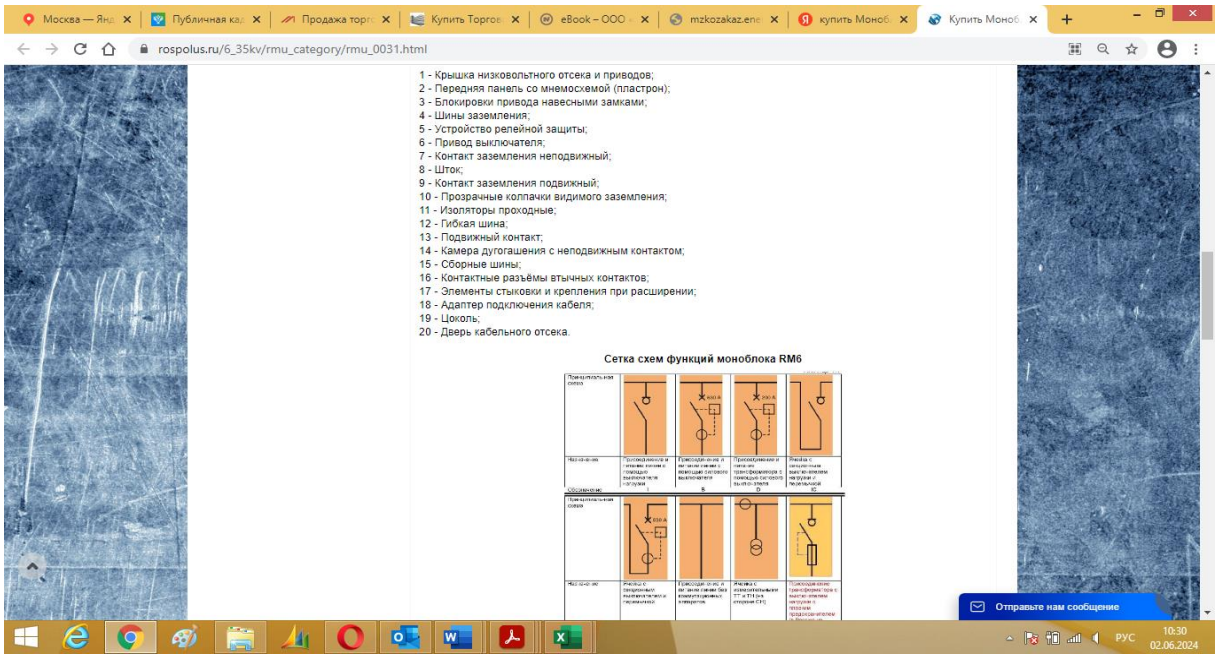


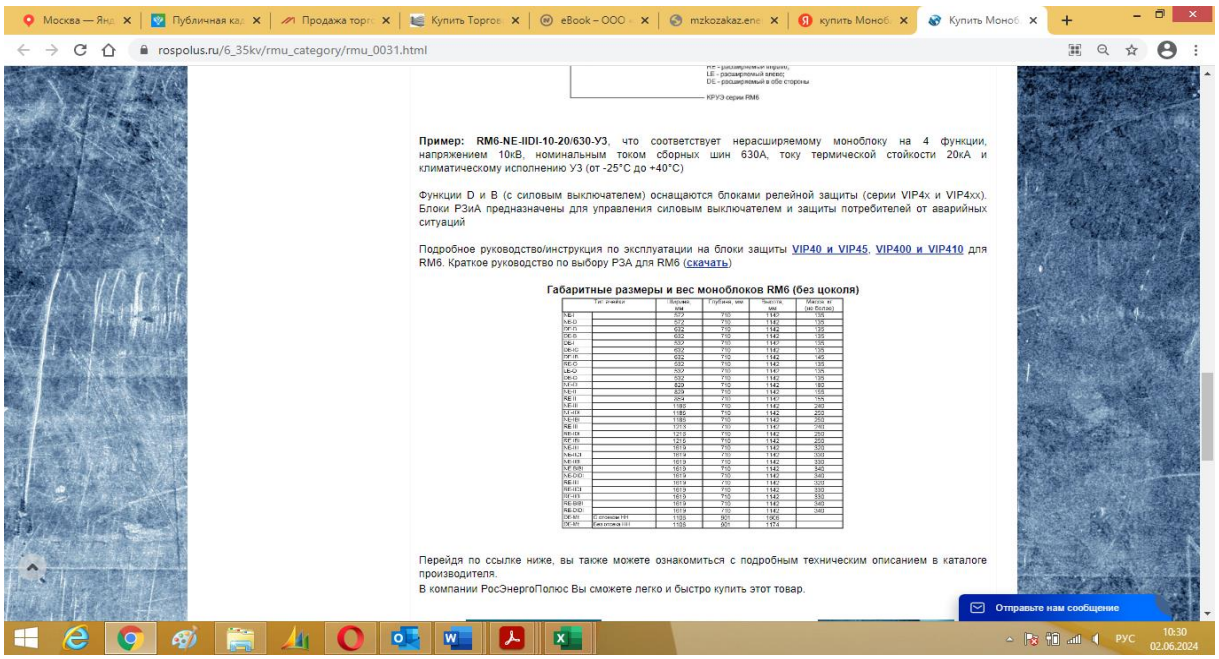


https://rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0031.html

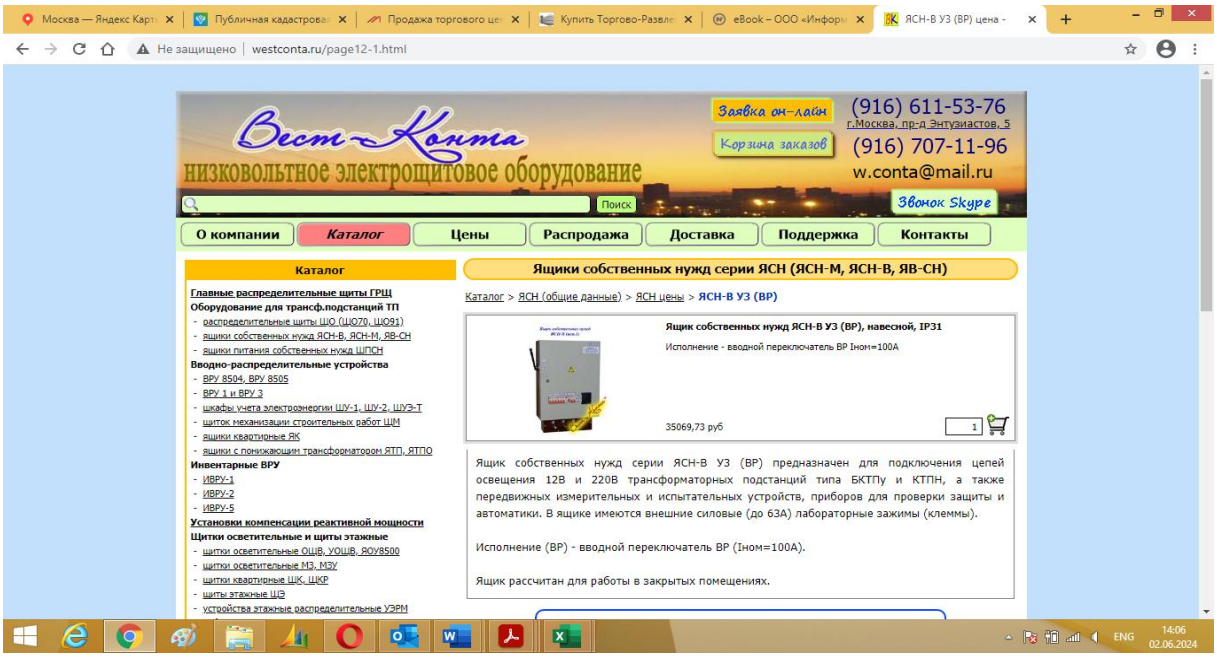




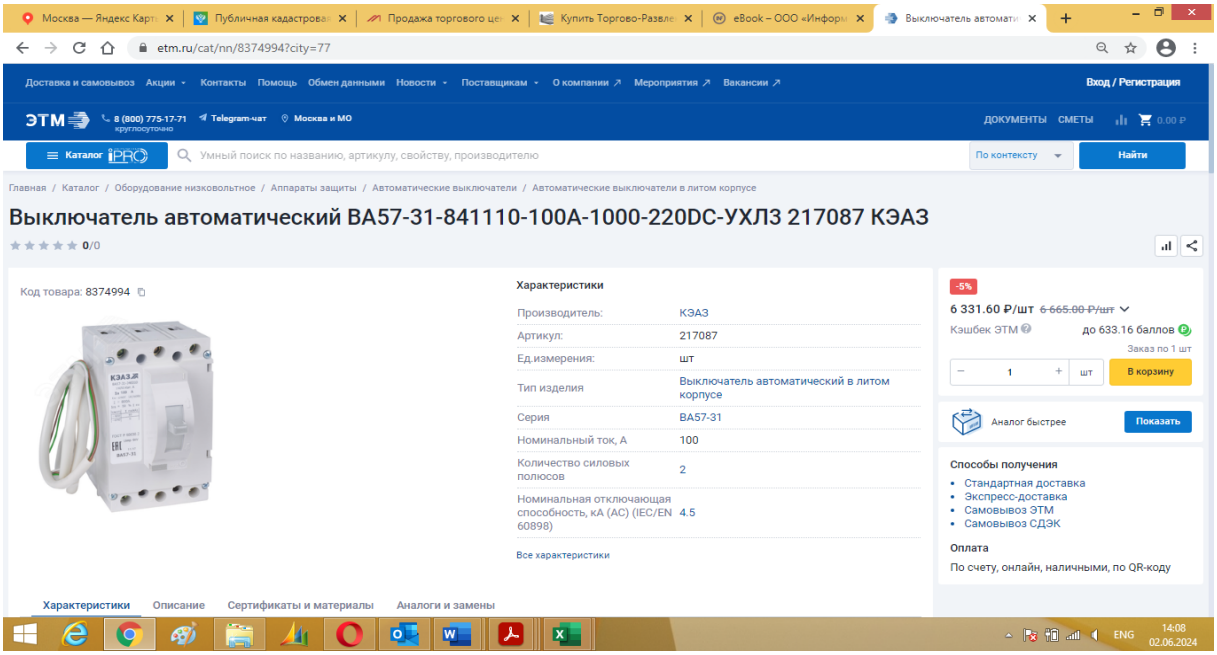

rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0031.html
1 - Крышка низковольтного отсека и приводов;
2 - Передняя панель со мнемосхемой (пластрон);
3 - Блокировки привода навесными замками;
4 - Шины заземления;
5 - Устройство релейной защиты;
6 - Привод выключателя;
7 - Контакт заземления неподвижный;
8 - Шток;
9 - Контакт заземления подвижный;
10 - Прозрачные колпачки видимого заземления;
11 - Изоляторы проходные;
12 - Гибкая шина;
13 - Подвижный контакт;
14 - Камера дугогашения с неподвижным контактом;
15 - Сборные шины;
16 - Контактные разъёмы втычных контактов;
17 - Элементы стыковки и крепления при расширении;
18 - Адаптер подключения кабеля;
19 - Цоколь;
20 - Дверь кабельного отсека.
Сетка схем функций моноблока RM6
Отправьте нам сообщение

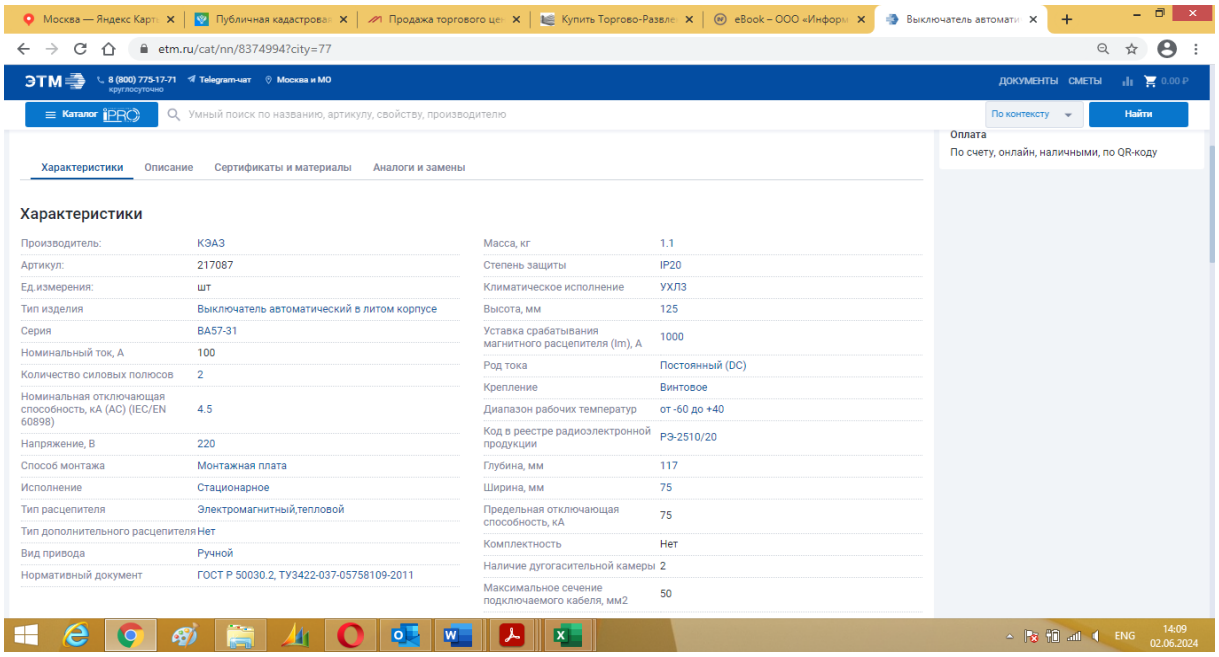

rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0031.html
Пример: RM6-NE-IIDI-10-20/630-У3, что соответствует нерасширяемому моноблоку на 4 функции, напряжением 10кВ, номинальным током сборных шин 630А, току термической стойкости 20кА и климатическому исполнению У3 (от -25°С до +40°С)
Функции D и B (с силовым выключателем) оснащаются блоками релейной защиты (серии VIP4x и VIP4xx). Блоки РЗиА предназначены для управления силовым выключателем и защиты потребителей от аварийных ситуаций
Подробное руководство/инструкция по эксплуатации на блоки защиты VIP40 и VIP45, VIP400 и VIP410 для RM6. Краткое руководство по выбору РЗА для RM6 (скачать)
Габаритные размеры и вес моноблоков RM6 (без цоколя)
Перейдя по ссылке ниже, вы также можете ознакомиться с подробным техническим описанием в каталоге производителя.
В компании РосЭнергоПолюс Вы сможете легко и быстро купить этот товар.
Отправьте нам сообщение

http://westconta.ru/page12-1.html

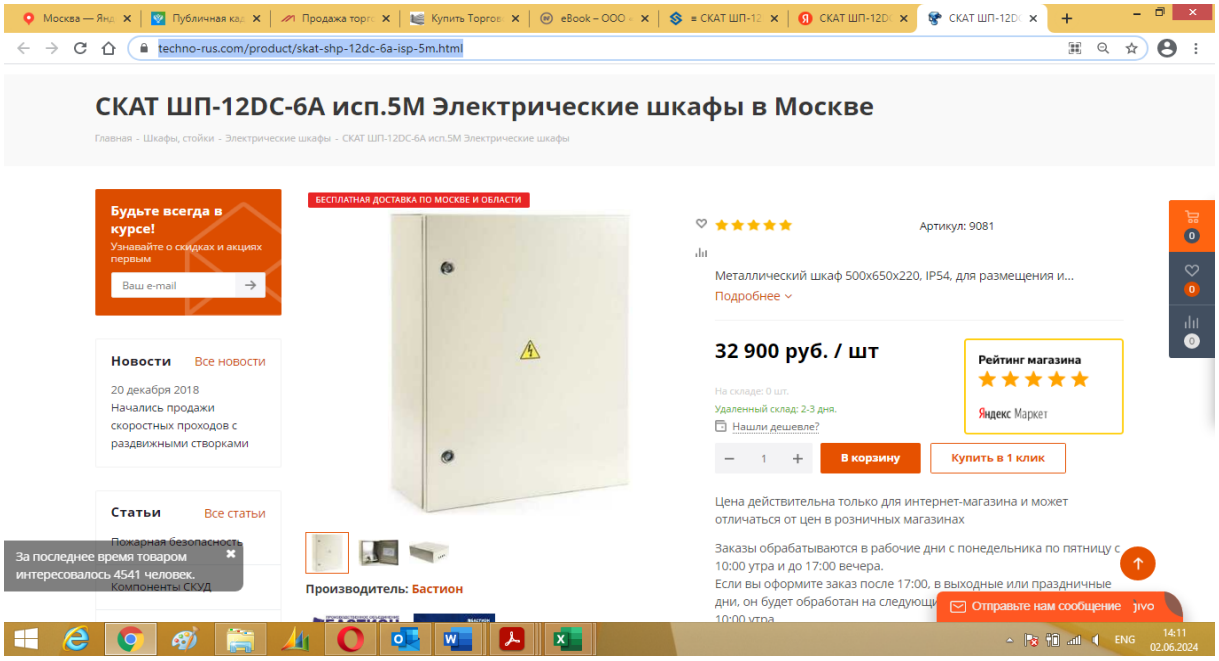


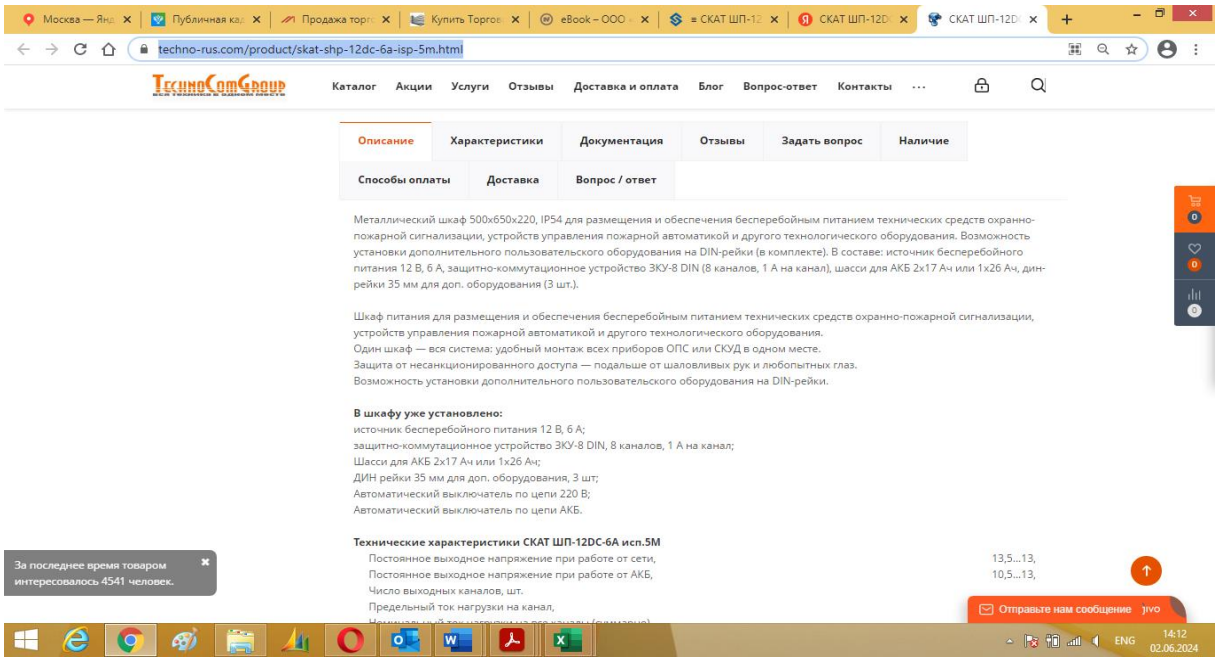
https://www.etm.ru/cat/nn/8374994

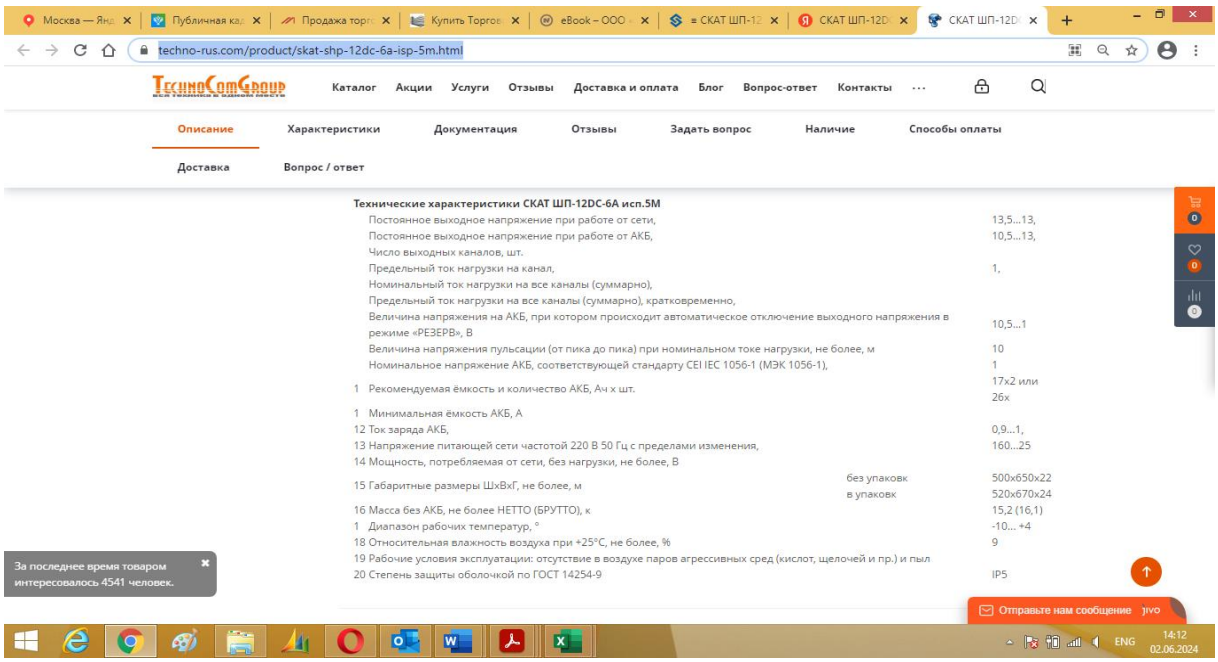




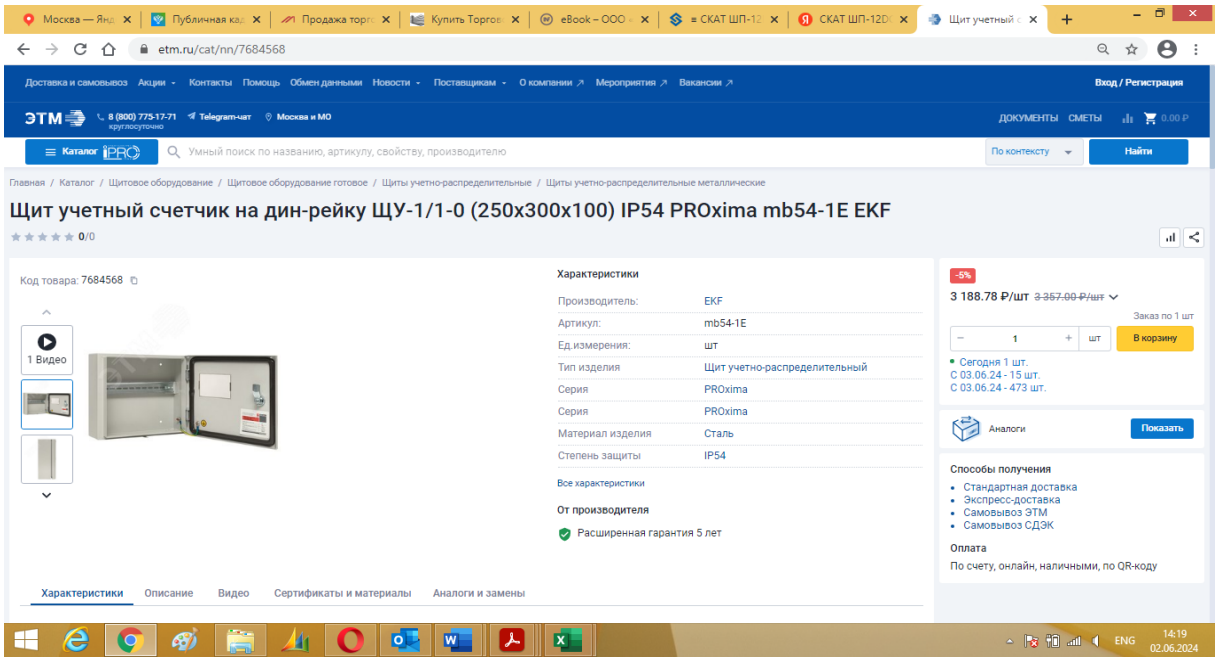
https://sec-group.ru/p/bastion-18751/?ysclid=lp80bgdrqh8884775

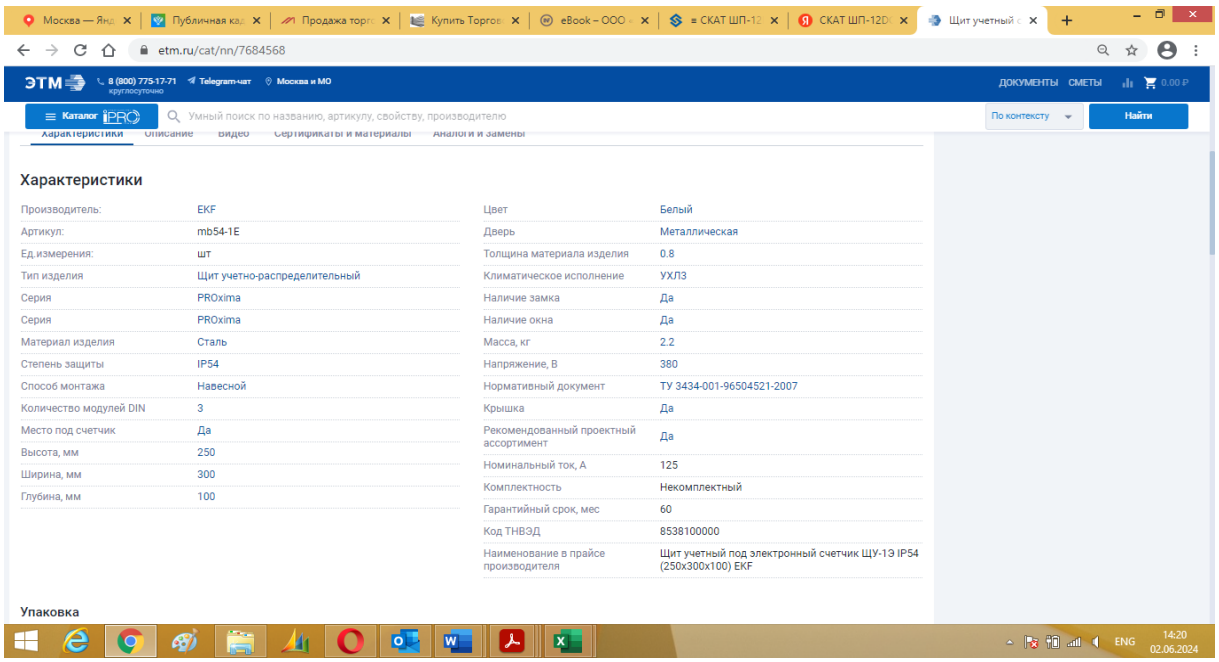



techno-rus.com/product/skat-shp-12dc-6a-isp-5m.html
Каталог
Акции
Услуги
Отзывы
Доставка и оплата
Блог
Вопрос-ответ
Контакты
Описание
Характеристики
Документация
Отзывы
Задать вопрос
Наличие
Способы оплаты
Доставка
Вопрос / ответ
Металлический шкаф 500х650х220, IP54 для размещения и обеспечения бесперебойным питанием технических средств охранно-пожарной сигнализации, устройств управления пожарной автоматикой и другого технологического оборудования. Возможность установки дополнительного пользовательского оборудования на DIN-рейки (в комплекте). В составе: источник бесперебойного питания 12 В, 6 А, защитно-коммутационное устройство ЗКУ-8 DIN (8 каналов, 1 А на канал), шасси для АКБ 2х17 Ач или 1х26 Ач, дин-рейки 35 мм для доп. оборудования (3 шт.).
Шкаф питания для размещения и обеспечения бесперебойным питанием технических средств охранно-пожарной сигнализации, устройств управления пожарной автоматикой и другого технологического оборудования.
Один шкаф — вся система: удобный монтаж всех приборов ОПС или СКУД в одном месте.
Защита от несанкционированного доступа — подальше от шаловливых рук и любопытных глаз.
Возможность установки дополнительного пользовательского оборудования на DIN-рейки.
В шкафу уже установлено:
источник бесперебойного питания 12 В, 6 А;
защитно-коммутационное устройство ЗКУ-8 DIN, 8 каналов, 1 А на канал;
Шасси для АКБ 2х17 Ач или 1х26 Ач;
ДИН рейки 35 мм для доп. оборудования, 3 шт;
Автоматический выключатель по цепи 220 В;
Автоматический выключатель по цепи АКБ.
Технические характеристики СКАТ ШП-12DC-6А исп.5М
Постоянное выходное напряжение при работе от сети, 13,5...13,
Постоянное выходное напряжение при работе от АКБ, 10,5...13,
Число выходных каналов, шт.
Предельный ток нагрузки на канал,
За последнее время товаром интересовалось 4541 человек.
Отправьте нам сообщение
ENG
14:12
02.06.2024

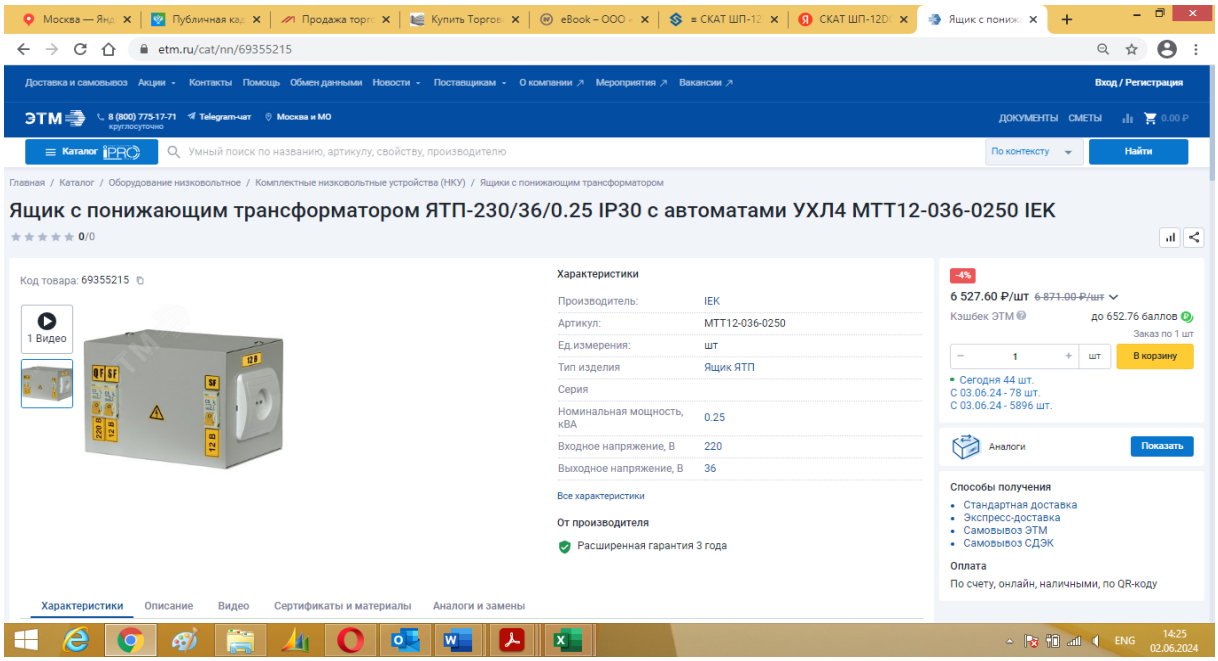

techno-rus.com/product/skat-shp-12dc-6a-isp-5m.html
Каталог
Акции
Услуги
Отзывы
Доставка и оплата
Блог
Вопрос-ответ
Контакты
Описание
Характеристики
Документация
Отзывы
Задать вопрос
Наличие
Способы оплаты
Доставка
Вопрос / ответ
Технические характеристики СКАТ ШП-12DC-6А исп.5М
Постоянное выходное напряжение при работе от сети, 13,5...13,
Постоянное выходное напряжение при работе от АКБ, 10,5...13,
Число выходных каналов, шт.
Предельный ток нагрузки на канал, 1,
Номинальный ток нагрузки на все каналы (суммарно),
Предельный ток нагрузки на все каналы (суммарно), кратковременно,
Величина напряжения на АКБ, при котором происходит автоматическое отключение выходного напряжения в режиме «РЕЗЕРВ», В 10,5...1
Величина напряжения пульсации (от пика до пика) при номинальном токе нагрузки, не более, м 10
Номинальное напряжение АКБ, соответствующей стандарту CEI IEC 1056-1 (МЭК 1056-1), 1
1 Рекомендуемая ёмкость и количество АКБ, Ач х шт. 17х2 или 26х
1 Минимальная ёмкость АКБ, А
12 Ток заряда АКБ, 0,9...1,
13 Напряжение питающей сети частотой 220 В 50 Гц с пределами изменения, 160...25
14 Мощность, потребляемая от сети, без нагрузки, не более, В
15 Габаритные размеры ШхВхГ, не более, м без упаковк 500х650х22
в упаковк 520х670х24
16 Масса без АКБ, не более НЕТТО (БРУТТО), к 15,2 (16,1)
1 Диапазон рабочих температур, ° -10... +4
18 Относительная влажность воздуха при +25°С, не более, % 9
19 Рабочие условия эксплуатации: отсутствие в воздухе паров агрессивных сред (кислот, щелочей и пр.) и пыл
20 Степень защиты оболочкой по ГОСТ 14254-9 IP5
За последнее время товаром интересовалось 4541 человек.
Отправьте нам сообщение
ENG
14:12
02.06.2024

https://www.etm.ru/cat/nn/7684568

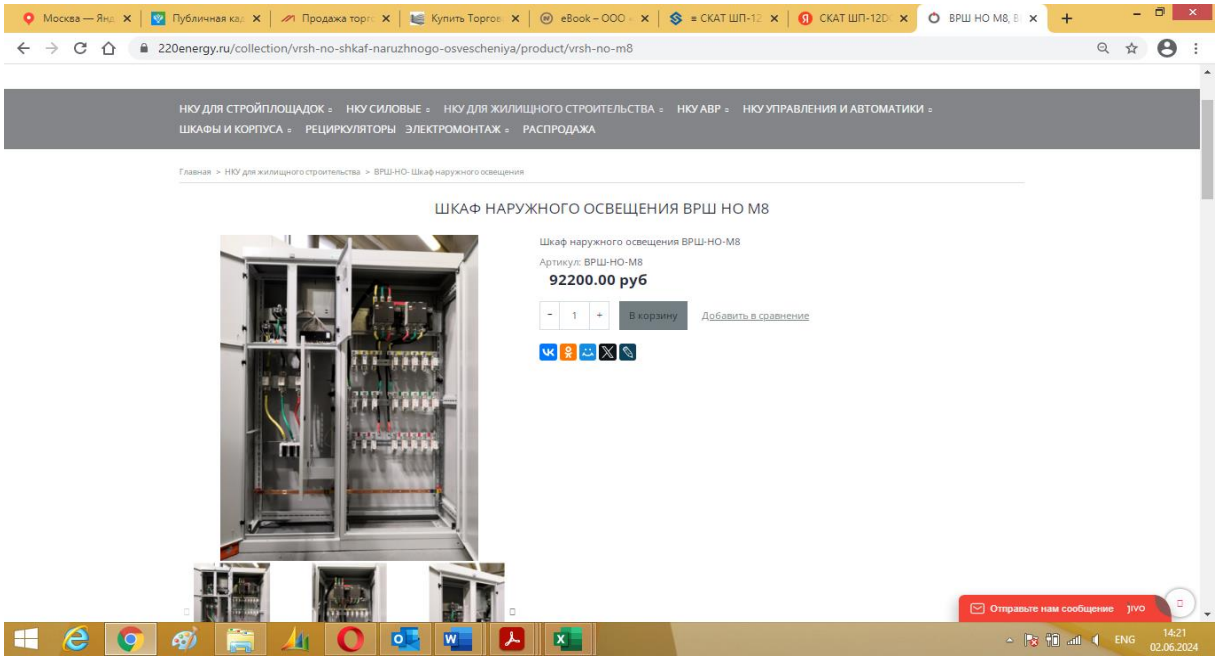


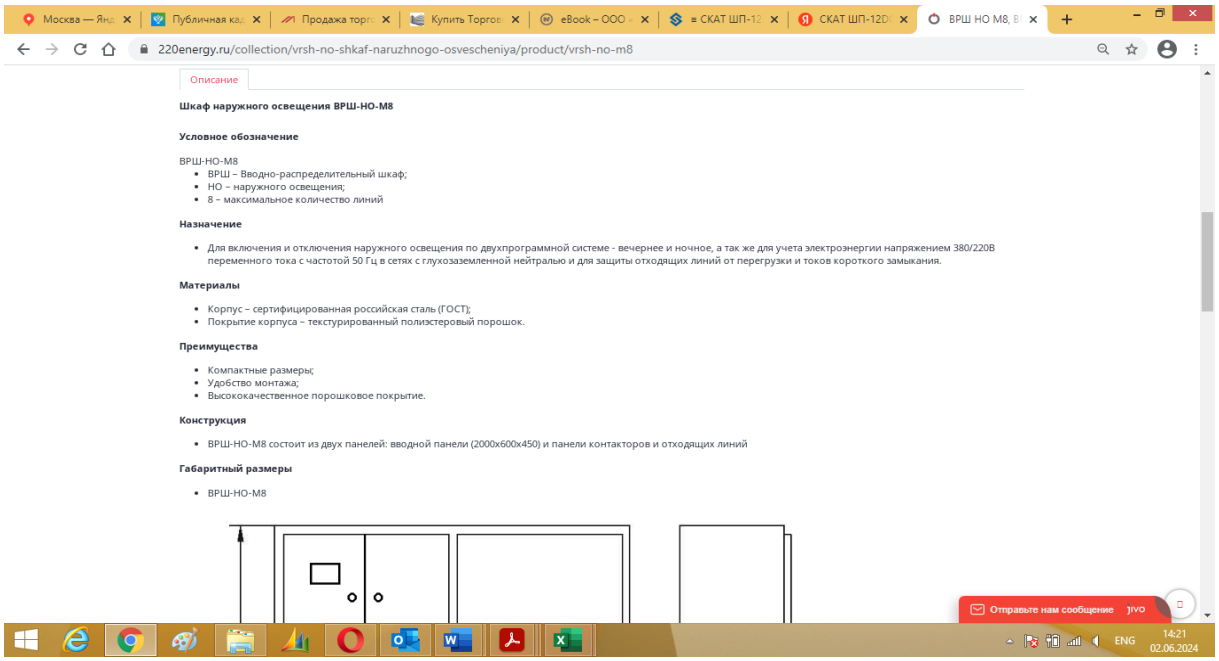


http://www.etm.ru/cat/nn/69355215/

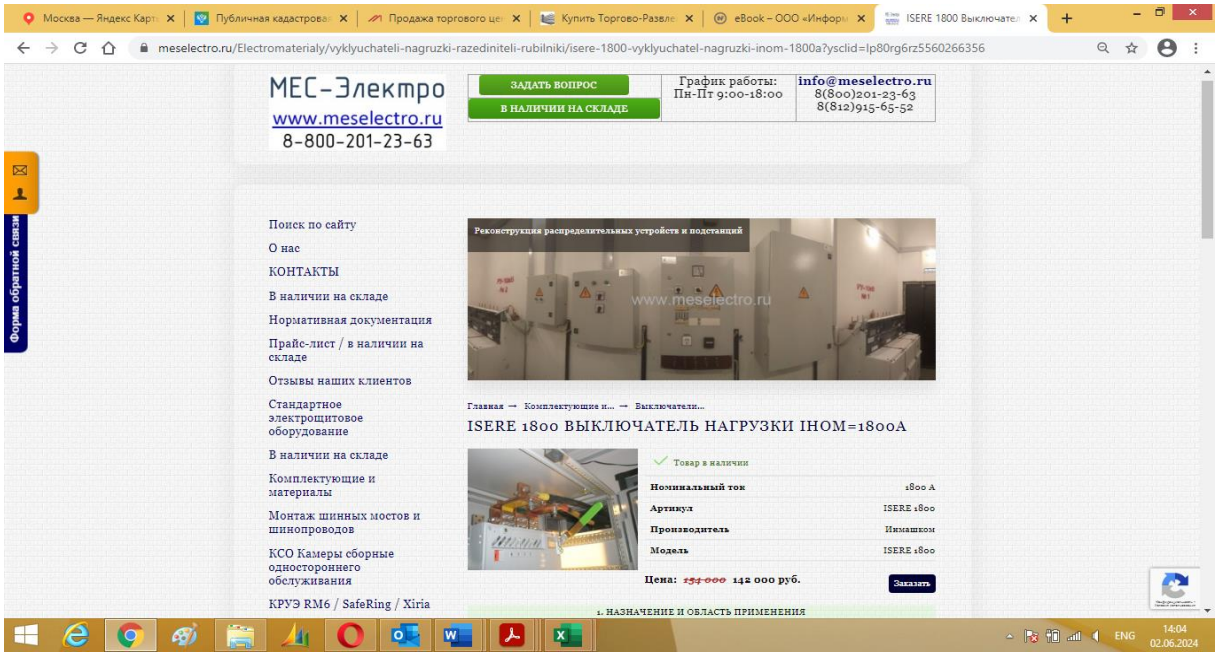


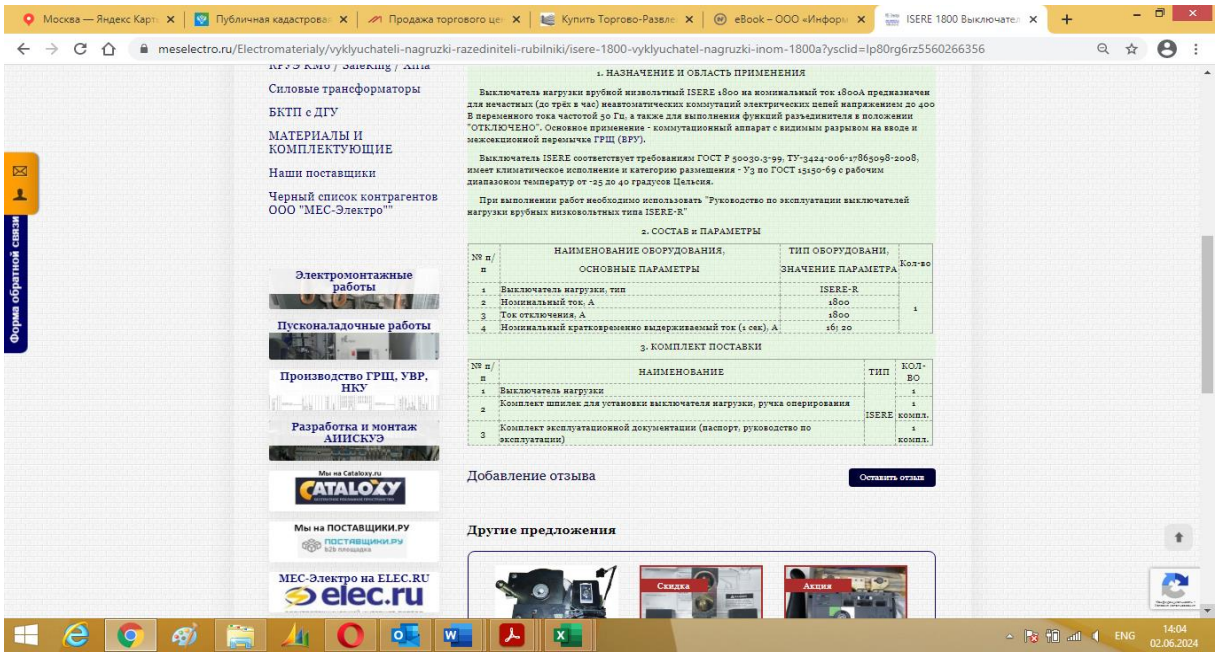
https://www.220energy.ru/collection/vrsh-no-shkaf-naruzhnogo-osvescheniya/product/vrsh-no-m8



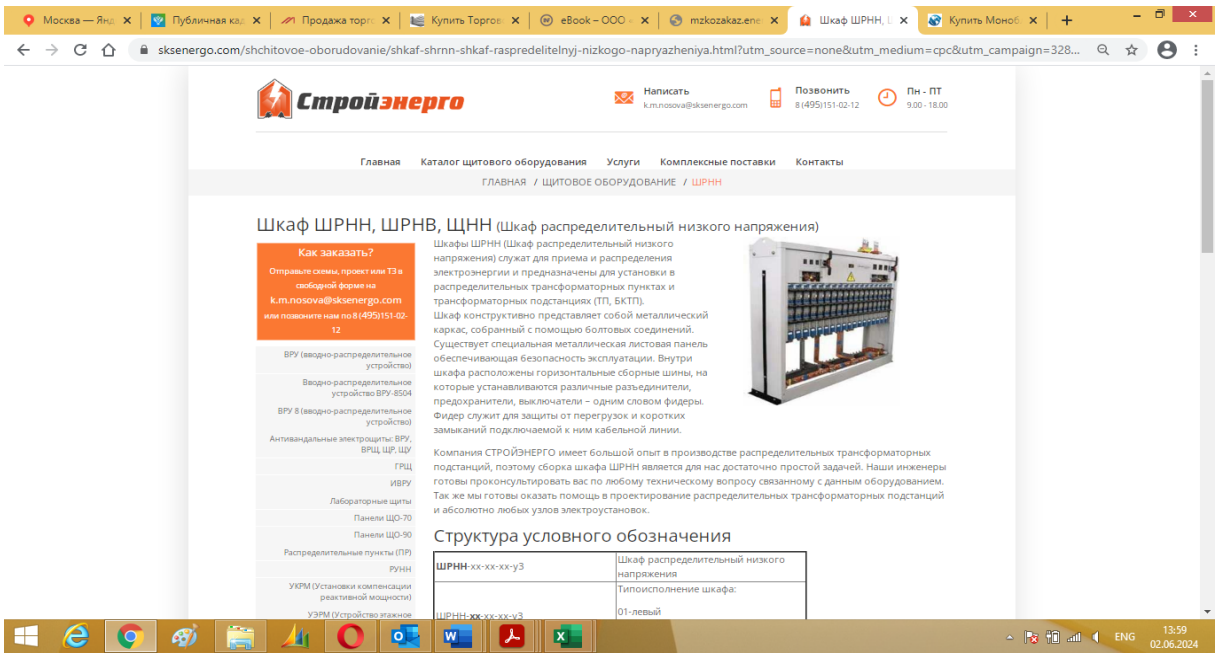


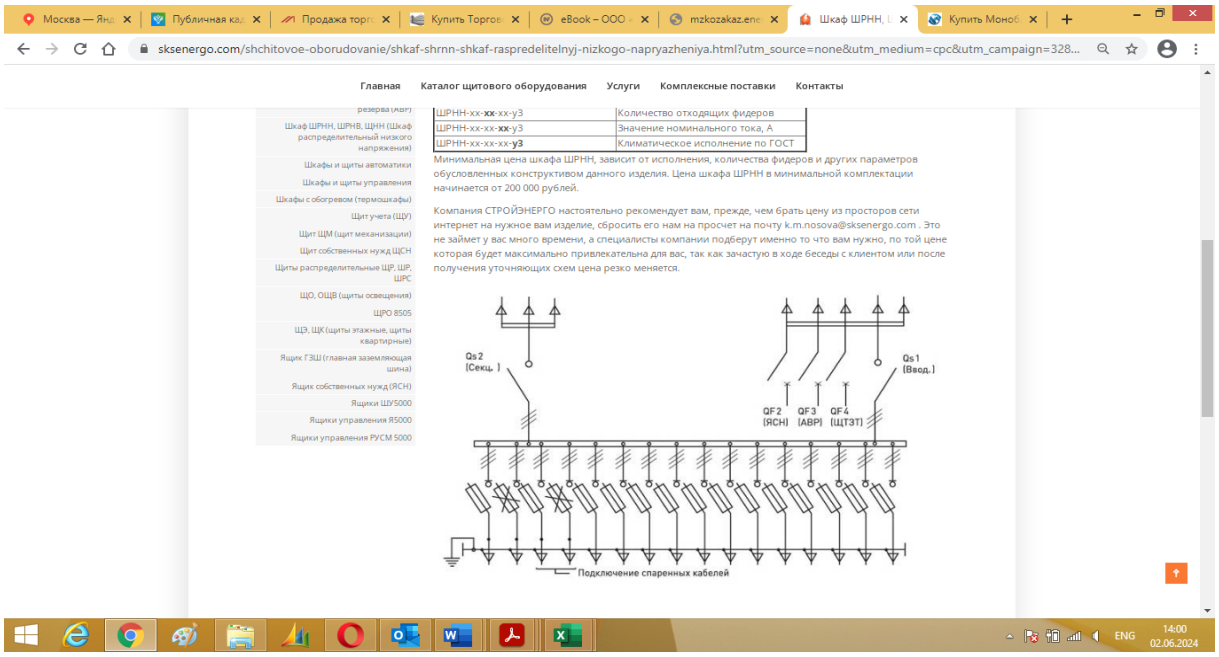
https://meselectro.ru/Electromaterialy/vyklyuchateli-nagruzki-razediniteli-rubilniki/isere-1800-vyklyuchatel-nagruzki-inom-1800a?ysclid=lp80rg6rz5560266356



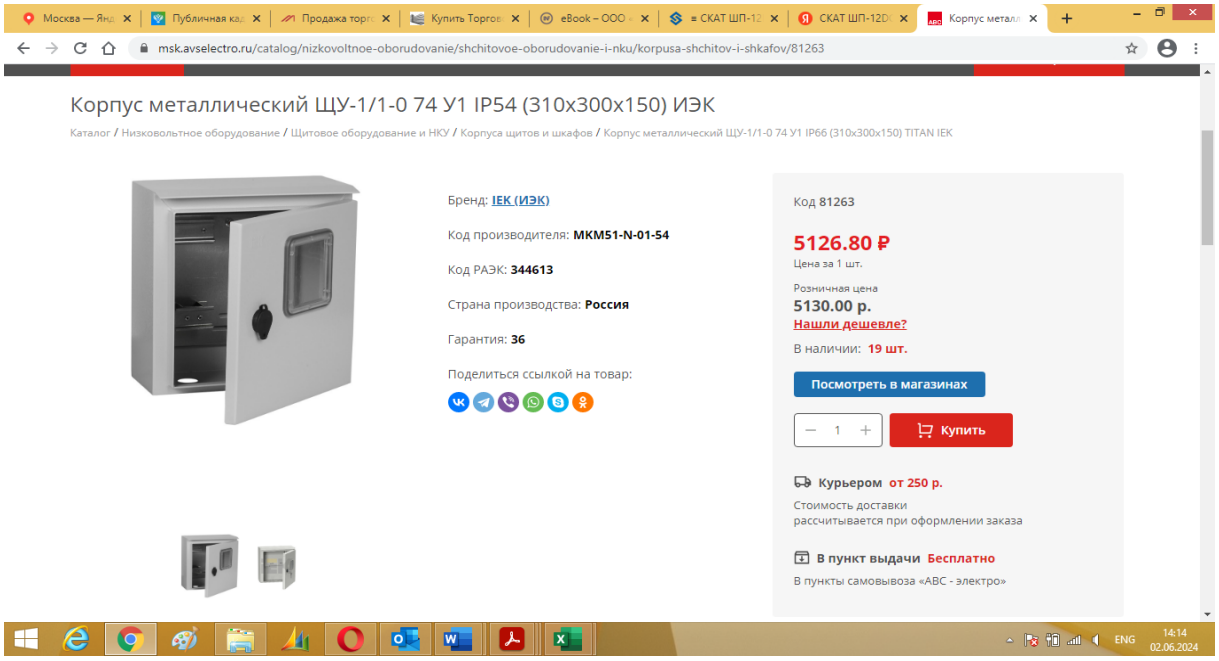


https://sksenergo.com/shkaf-shrnn-shkaf-raspredelitelnyj-nizkogo-napryazheniya.html?utm_source=none&utm_medium=cpc&utm_campaign=32874396&utm_content=premium.2&utm_term=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912,
отдел продаж тел.: 8-800-350-69-03





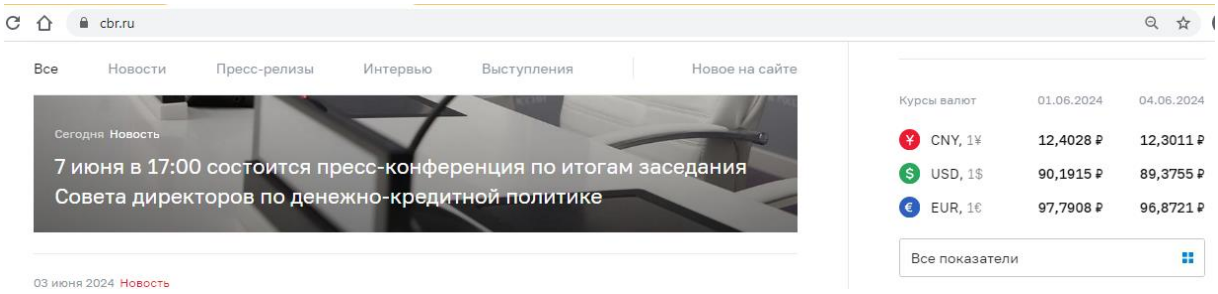
https://msk.avselectro.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/shchitovoe-oborudovanie-i-nku/korpusa-shchitov-i-shkafov/81263



Аналитическая информация, используемая в расчетах

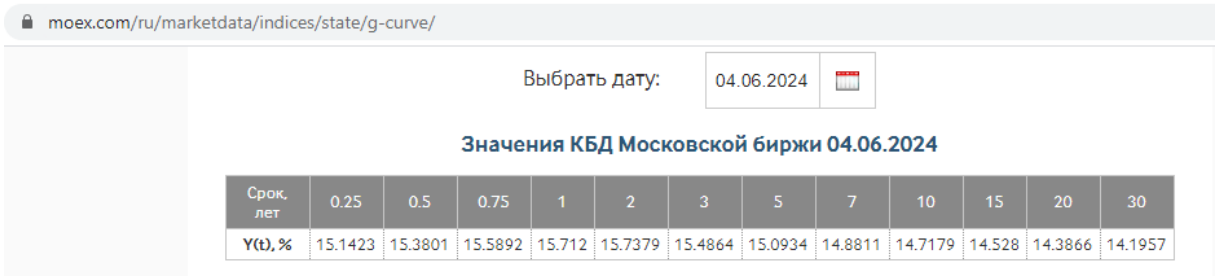
Курс валют

http://www.cbr.ru/



Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

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



Значения КБД Московской биржи 04.06.2024

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	15.1423	15.3801	15.5892	15.712	15.7379	15.4864	15.0934	14.8811	14.7179	14.528	14.3866	14.1957

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

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

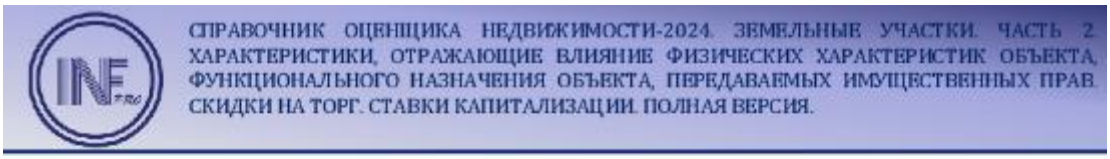


Таблица 18 Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,79	0,71	0,87
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62	0,78
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67	0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65	0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,65	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,82	0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

12 2024 «НЭО ЦЕНТР»

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для земельных участков

Сборник рыночных корректировок (СРК-24, март 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

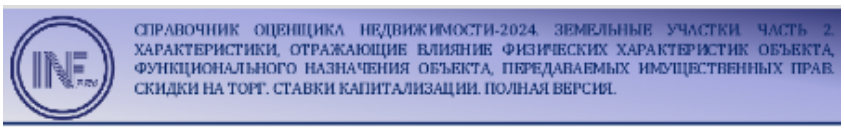
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2024 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Правообладатель: АО "НЭО"

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



12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

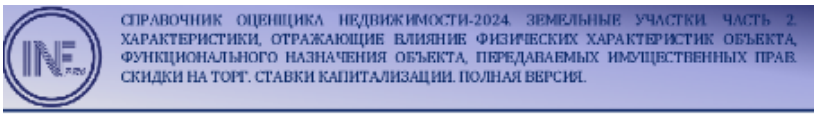
12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

№38/24 АО «НЭОЦЕНТР»



12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

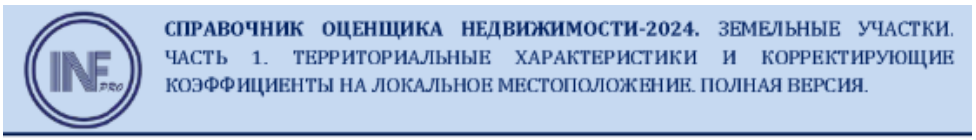
Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

№38/24 АО «НЭОЦЕНТР»

Корректировка на характеристики местоположения земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 89 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,81	0,93
Зоны автомагистралей	0,84	0,78	0,90
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,67	0,81
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,68	0,82
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,80
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,94
Зоны автомагистралей	0,80	0,73	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,64	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,82	0,93
Зоны автомагистралей	0,74	0,67	0,81
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,68	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,57	0,72

© 2024 АО «КЭО ЦЕНТР»

https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf



Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2023 года

Период анализа:	**01.07.2023-31.12.2023 гг.**
Дата публикации:	**15.01.2024 г.**
Руководитель проекта:	**Божко А.В.**
E-mail для комментариев:	**analyse@pfagroup.ru**

Москва 2024

2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3

Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	585	955	740	277	**2 557**	681	830	819	283	**2 613**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	339	605	368	294	**1 606**	517	818	613	322	**2 270**
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	124	249	113	197	**683**	243	434	135	229	**1 041**
за пределами БМК (А-108)	67	142	47	92	**348**	110	270	62	108	**550**
Итого:	**1 115**	**1 951**	**1 268**	**860**	**5 194**	**1 551**	**2 352**	**1 629**	**942**	**6 474**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 4

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	111 100	142 000	138 400	62 200	14 200	20 200	17 700	9 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	102 700	135 100	131 700	58 900	12 600	20 000	17 800	7 700
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	89 000	139 400	131 000	56 600	11 400	22 200	17 500	7 700
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	97 200	186 800	155 800	51 700	13 000	22 000	19 500	7 700
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	116 800	162 000	151 800	55 400	14 000	25 200	20 300	9 000
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	138 300	235 700	194 600	72 400	18 600	25 500	22 700	9 300
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	110 800	176 000	163 500	71 000	16 800	25 200	20 800	8 500
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	124 800	168 500	160 100	61 900	16 900	22 500	18 400	8 500

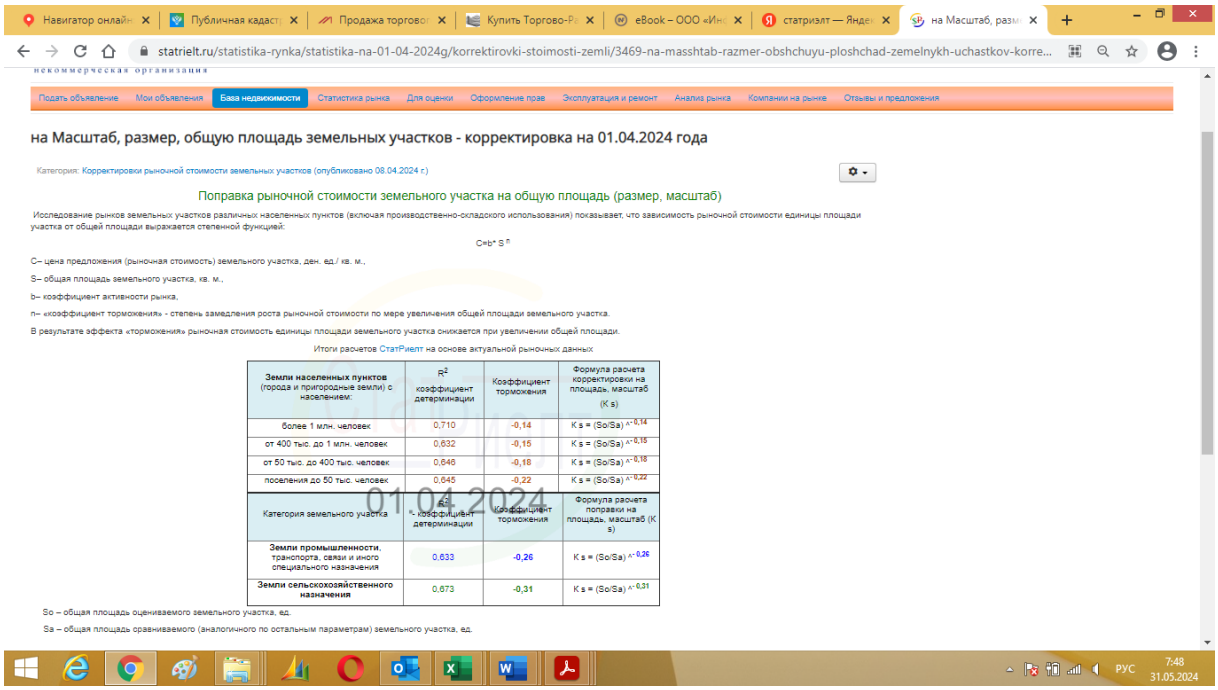
ПФК
Профессиональное финансовое консультирование

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	77 000	93 400	86 900	43 100	9 800	14 200	12 000	7 400
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	70 500	99 200	95 800	40 400	10 800	16 000	12 700	6 800
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	53 300	79 400	64 300	34 100	9 500	14 100	11 400	5 600
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	61 800	99 700	83 200	41 300	9 800	14 400	12 000	4 900
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	66 600	145 600	129 500	52 200	9 900	19 300	15 700	6 700
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	74 800	157 700	128 300	60 200	9 600	18 700	15 600	6 300
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	59 100	108 300	87 100	46 500	10 700	15 800	12 300	6 900
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	98 000	129 900	116 400	51 700	12 400	16 100	13 300	6 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	49 600	73 300	67 400	23 500	9 500	13 500	10 800	3 400
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	50 300	67 100	61 800	27 300	8 500	12 300	10 500	4 300
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	38 300	60 600	56 600	18 100	8 400	11 700	10 400	2 700
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 600	66 600	56 100	15 200	7 900	10 400	9 500	3 000
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	58 400	81 100	70 400	28 200	8 700	13 300	11 500	3 300
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	47 700	72 800	63 300	29 600	8 800	12 900	11 100	3 900
	Запад	г.Истра; г.Руза	44 900	89 400	61 000	27 100	10 300	15 100	11 900	5 300
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	58 600	85 800	72 000	29 100	8 800	13 200	12 200	5 300
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	41 600	66 800	61 700	18 200	7 000	11 000	8 800	3 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	33 200	48 000	45 500	14 400	7 100	10 000	8 500	2 100
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	51 400	65 100	62 500	16 900	8 000	12 000	9 900	2 500
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	39 000	66 000	60 400	15 400	8 900	12 300	10 500	2 900
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	31 200	60 000	41 500	19 800	7 400	10 700	9 000	3 100
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	32 800	49 400	39 100	15 400	6 800	10 300	7 800	3 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Корректировка на площадь земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$C = b^* S^n$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$

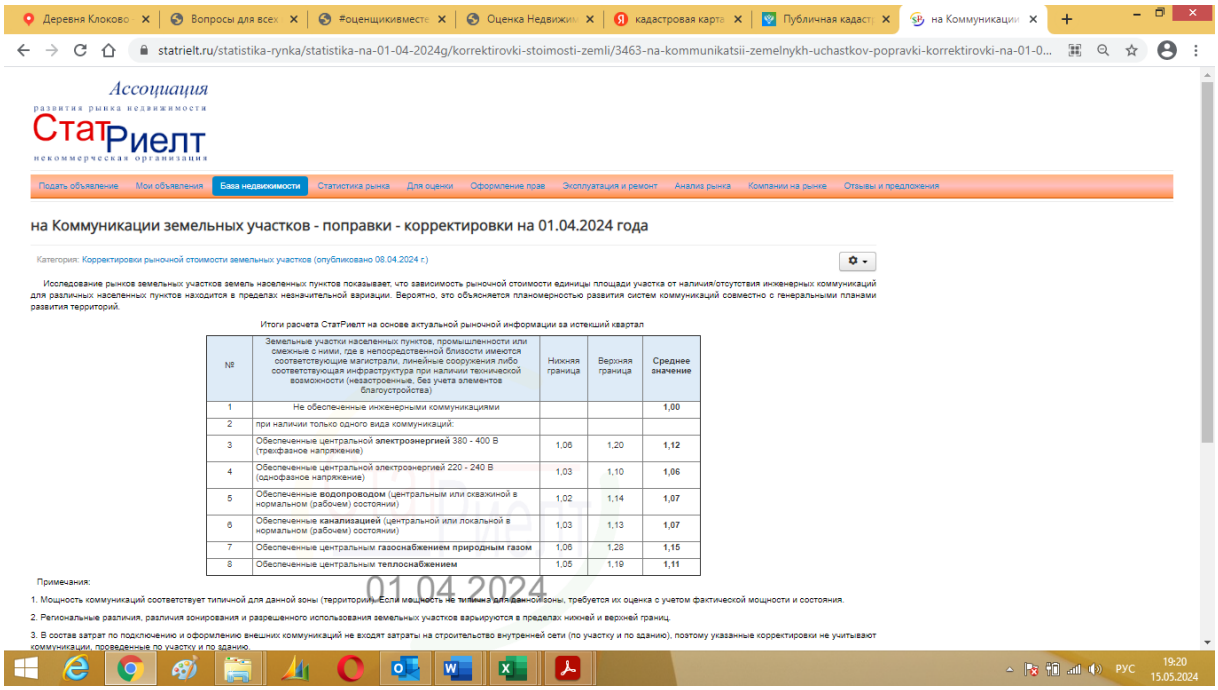
Категория земельного участка	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на наличие коммуникаций

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda



на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2023 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…10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…8%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	13…18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…5%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-30%	Москва, С-П.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для торгового центра

Сборник рыночных корректировок (СРК-24, март 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

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 2024 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Предоставлено НЦПО

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 298. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,1%	8,6%	17,5%
2	Санкт-Петербург	6,5%	2,1%	10,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,0%	14,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	10,0%	6,0%	14,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	7,3%	16,2%

Таблица 299. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,3%	5,0%	13,6%
2	Санкт-Петербург	6,2%	1,9%	10,5%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	6,1%	14,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	9,2%	5,3%	13,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,3%	4,0%	12,5%

910/23 АСН ЭКСПЕРТ ЦЕНТР

Корректировка на право собственности земельного участка в составе ЕОН

Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 г.

1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

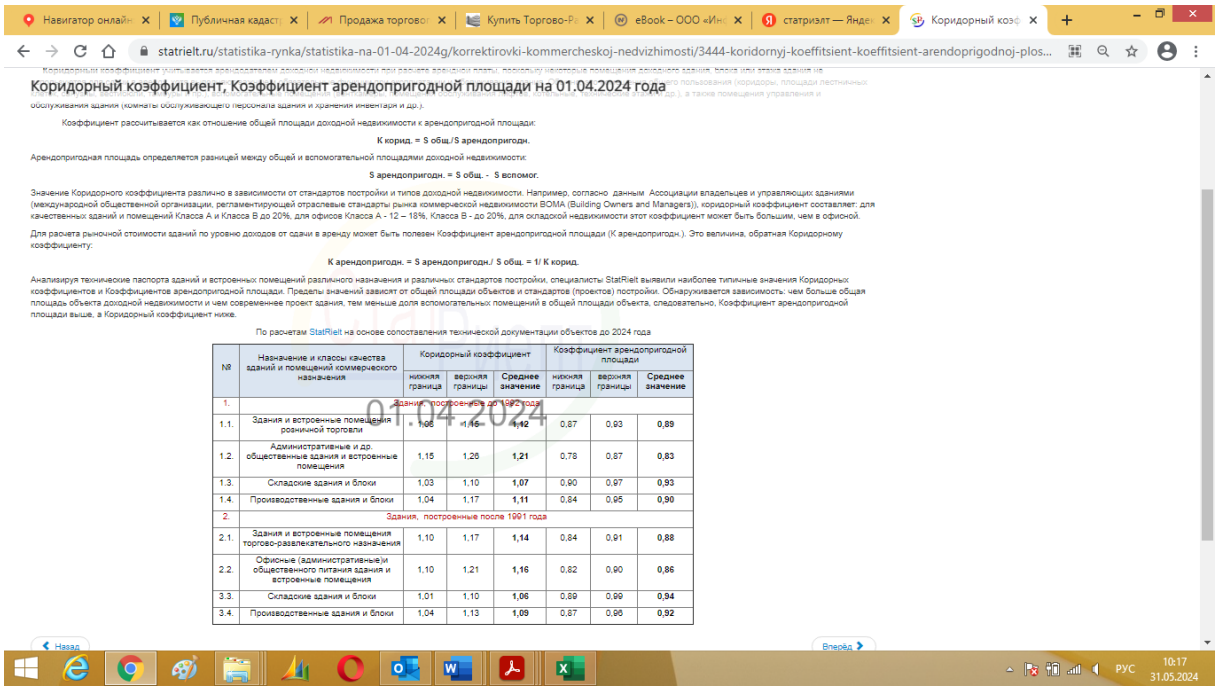
В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,092
1.2.		Торговое	5-10	1,110
1.3.		Офисное	до 3	1,116
1.4.		Офисное	5…8	1,105
1.5.		Офисное	10…14	1,007
1.6.		Производственно-складское	8…12	1,062
1.7.		Производственно-складское	12…18	1,045
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,112
2.2.		Офисное	Середина города	1,076
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,052
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,054
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,076
3.2.		Офисное	Середина города	1,058
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,032
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,121
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,076
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,023
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1,067
5.2.		Офисное	Середина города	1,072
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,035
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1,079
6.2.		Торговое	Середина города	1,086
6.3.		Производственное	Окраина	1,032

Корректировка на определение арендопригодной площади

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3444-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2024-goda



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2024 года

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

К корид. = S общ./S арендопригодн.

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

S арендопригодн. = S общ. - S вспомог.

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

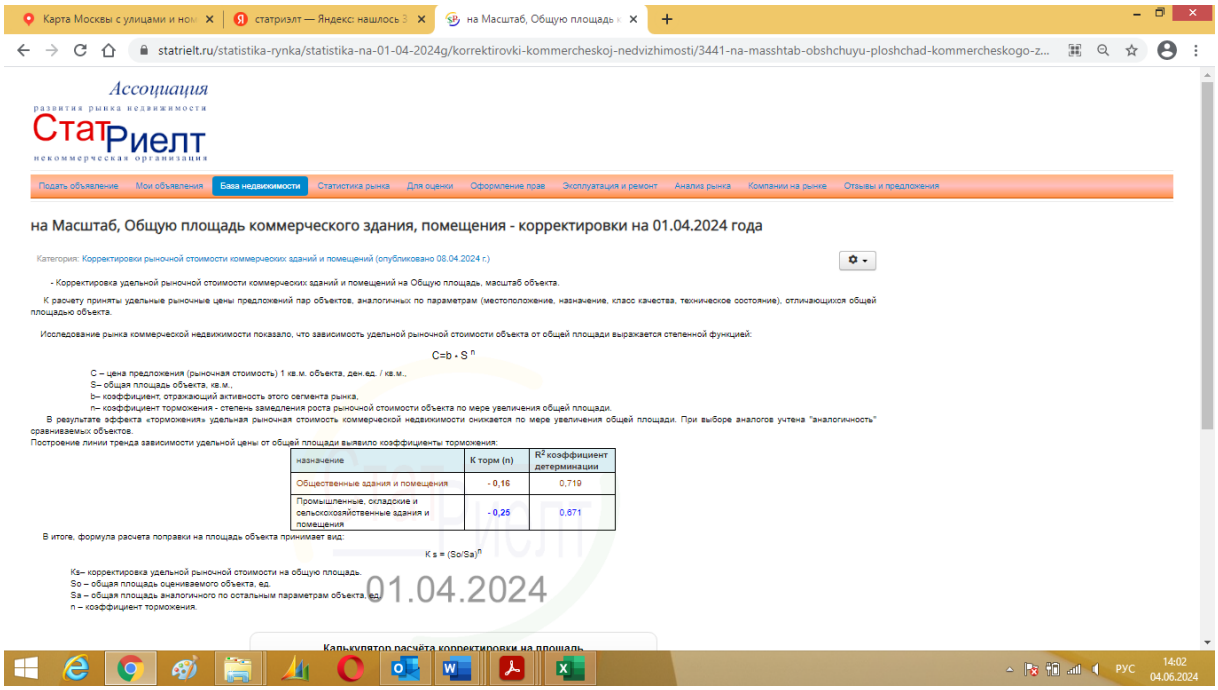
По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,16	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,10	1,17	1,14	0,84	0,91	0,88
2.2.	Офисные (административные)и общественного питания здания и встроенные помещения	1,10	1,21	1,16	0,82	0,90	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,10	1,06	0,89	0,99	0,94
3.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,13	1,09	0,87	0,96	0,92

01.04.2024

Корректировка на размер общей площади

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате аффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,671

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

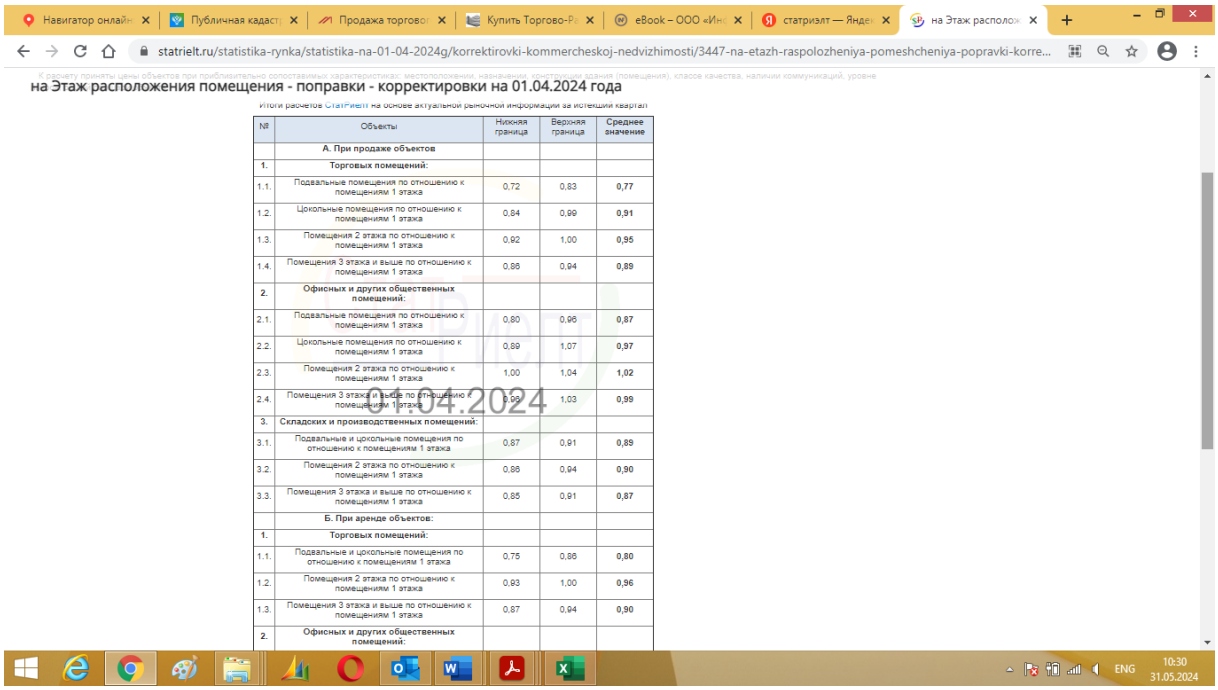
Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.04.2024

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korre...

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	**0,77**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	**0,91**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	**0,95**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,96	**0,87**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	**0,97**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	**1,02**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,03	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,91	**0,89**
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	**0,90**
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	**0,87**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	**0,80**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	**0,96**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	**0,90**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			

Индексация договоров аренды

http://cwrussia.ru/analytics/reviews/



Приложение

#MARKETBEAT

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возвратом неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двухсторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником.
Торговля: обычно невозможно, в редких случаях – предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

Площади измеряются в основном по системе БОМА (BOMA). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.
Склады: рубли

ДЕПОЗИТ

Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).
Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7%, для договоров в валюте – 2,5-4% или на уровне инфляции Еврозоны или США.
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США – US CPI или 2-5%.
Склады: 4-8%(для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платёж+% от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

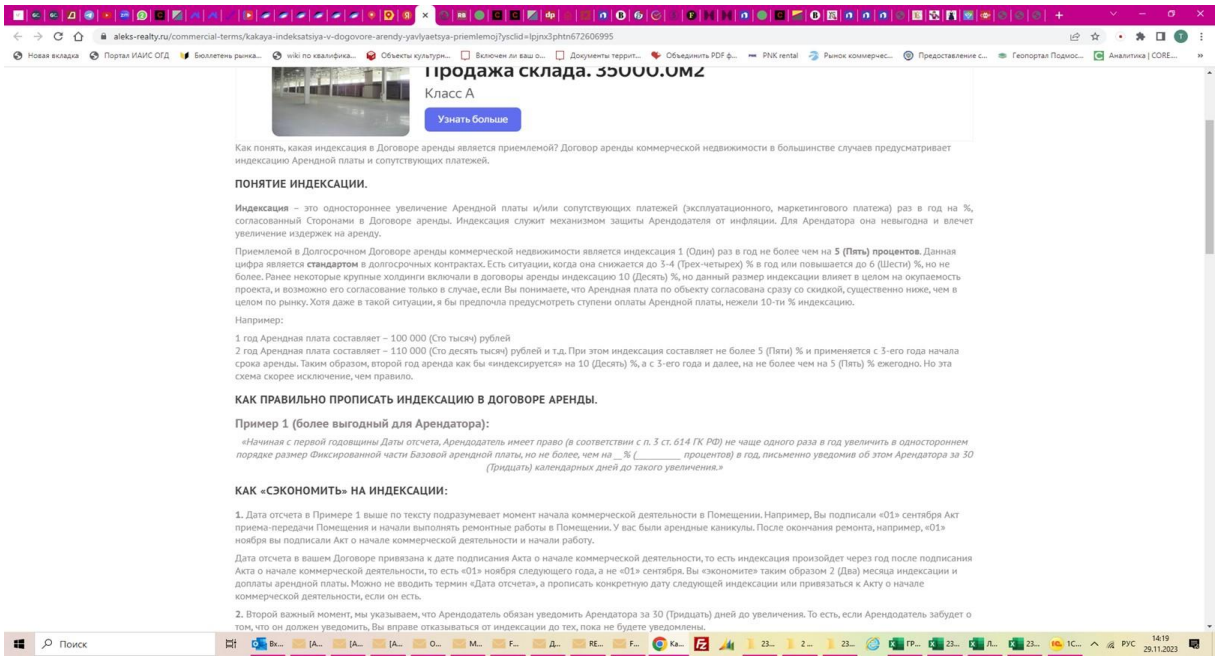
Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020г., 1,8% в 2021г.

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 20% (с 1 января 2019 года).

54 | #MARKETBEAT Q2–2020

https://aleks-realty.ru/commercial-terms/kakaya-indeksatsiya-v-dogovore-arendy-yavlyaetsya-priemlemoj?ysclid=lpjnx3phtn672606995



Продажа склада. 35000.0м2

Класс А

Узнать больше

Как понять, какая индексация в Договоре аренды является приемлемой? Договор аренды коммерческой недвижимости в большинстве случаев предусматривает индексацию Арендной платы и сопутствующих платежей.

ПОНЯТИЕ ИНДЕКСАЦИИ.

Индексация – это одностороннее увеличение Арендной платы и/или сопутствующих платежей (эксплуатационного, маркетингового платежа) раз в год на %, согласованный Сторонами в Договоре аренды. Индексация служит механизмом защиты Арендодателя от инфляции. Для Арендатора она невыгодна и влечет увеличение издержек на аренду.

Приемлемой в Долгосрочном Договоре аренды коммерческой недвижимости является индексация 1 (Один) раз в год не более чем на **5 (Пять) процентов**. Данная цифра является **стандартом** в долгосрочных контрактах. Есть ситуации, когда она снижается до 3-4 (Трех-четырех) % в год или повышается до 6 (Шести) %, но не более. Ранее некоторые крупные холдинги включали в договоры аренды индексацию 10 (Десять) %, но данный размер индексации влияет в целом на окупаемость проекта, и возможно его согласование только в случае, если Вы понимаете, что Арендная плата по объекту согласована сразу со скидкой, существенно ниже, чем в целом по рынку. Хотя даже в такой ситуации, я бы предпочла предусмотреть ступени оплаты Арендной платы, нежели 10-ти % индексацию.

Например:

1 год Арендная плата составляет – 100 000 (Сто тысяч) рублей
2 год Арендная плата составляет – 110 000 (Сто десять тысяч) рублей и т.д. При этом индексация составляет не более 5 (Пяти) % и применяется с 3-его года начала срока аренды. Таким образом, второй год аренда как бы «индексируется» на 10 (Десять) %, а с 3-его года и далее, на не более чем на 5 (Пять) % ежегодно. Но эта схема скорее исключение, чем правило.

КАК ПРАВИЛЬНО ПРОПИСАТЬ ИНДЕКСАЦИЮ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ.

Пример 1 (более выгодный для Арендатора):

«Начиная с первой годовщины Даты отсчета, Арендодатель имеет право (в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ) не чаще одного раза в год увеличить в одностороннем порядке размер Фиксированной части Базовой арендной платы, но не более, чем на __% (_____ процентов) в год, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до такого увеличения.»

КАК «СЭКОНОМИТЬ» НА ИНДЕКСАЦИИ:

1. Дата отсчета в Примере 1 выше по тексту подразумевает момент начала коммерческой деятельности в Помещении. Например, Вы подписали «01» сентября Акт приема-передачи Помещения и начали выполнять ремонтные работы в Помещении. У вас были арендные каникулы. После окончания ремонта, например, «01» ноября вы подписали Акт о начале коммерческой деятельности и начали работу.

Дата отсчета в вашем Договоре привязана к дате подписания Акта о начале коммерческой деятельности, то есть индексация произойдет через год после подписания Акта о начале коммерческой деятельности, то есть «01» ноября следующего года, а не «01» сентября. Вы «экономите» таким образом 2 (Два) месяца индексации и доплаты арендной платы. Можно не вводить термин «Дата отсчета», а прописать конкретную дату следующей индексации или привязаться к Акту о начале коммерческой деятельности, если он есть.

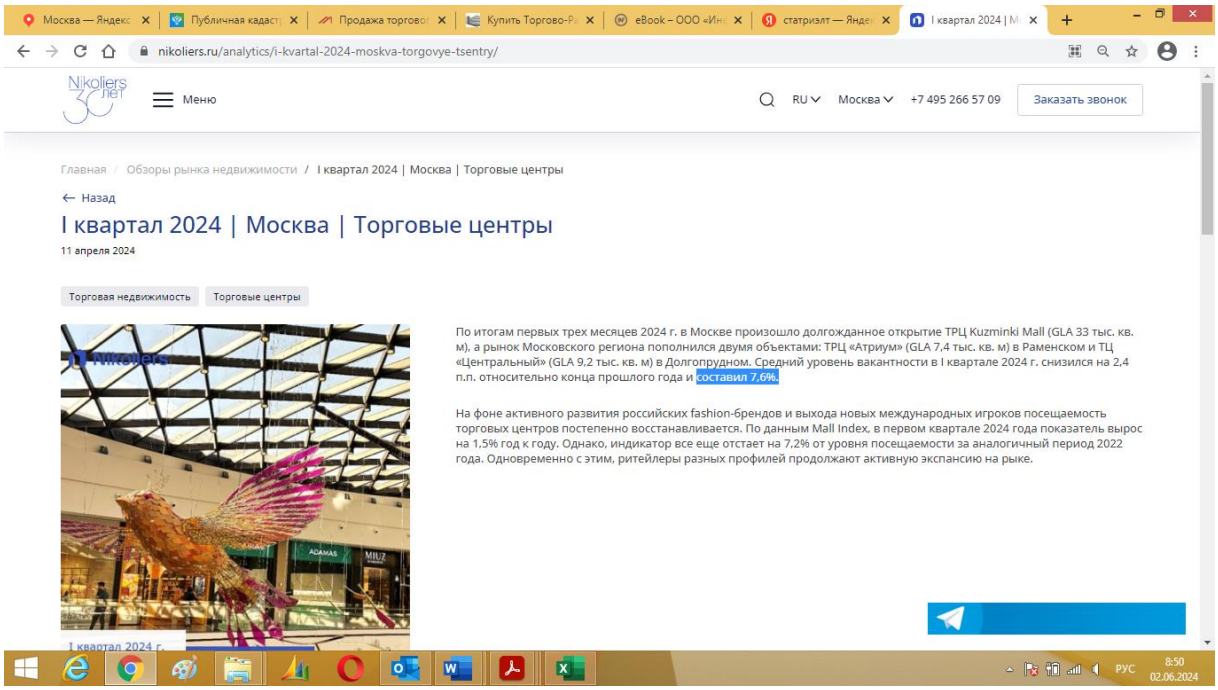
2. Второй важный момент, мы указываем, что Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) дней до увеличения. То есть, если Арендодатель забудет о том, что он должен уведомить, Вы вправе отказываться от индексации до тех, пока не будете уведомлены.

Вакантность

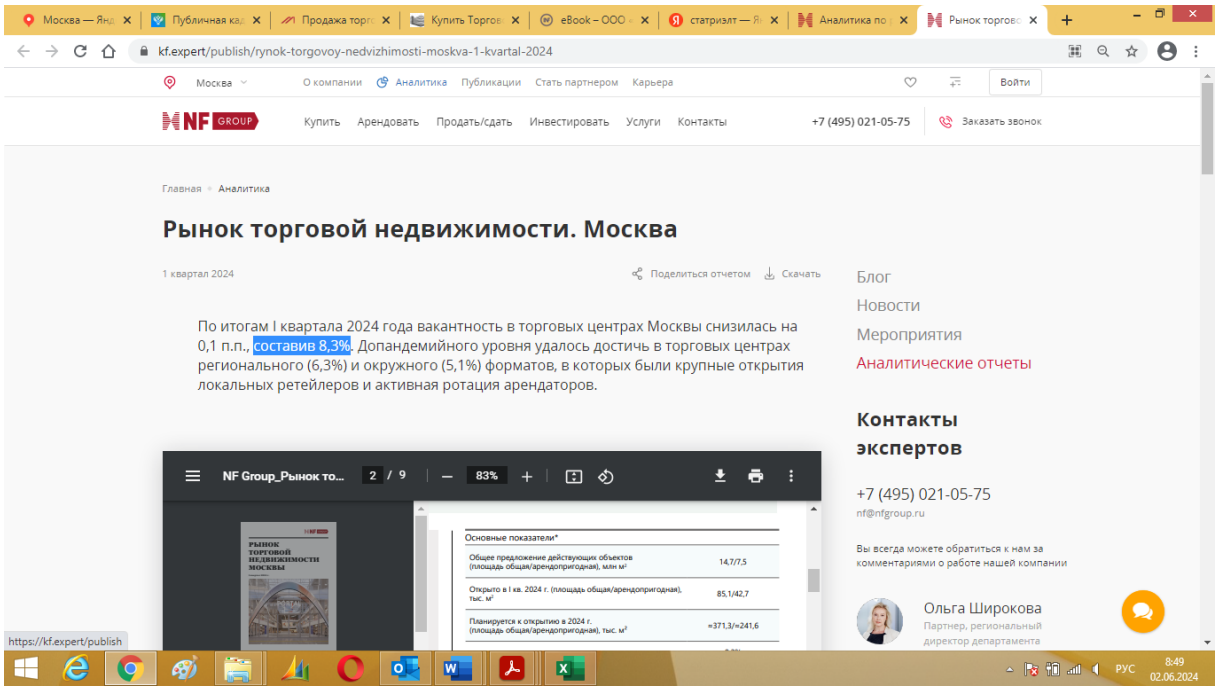
ttps://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/



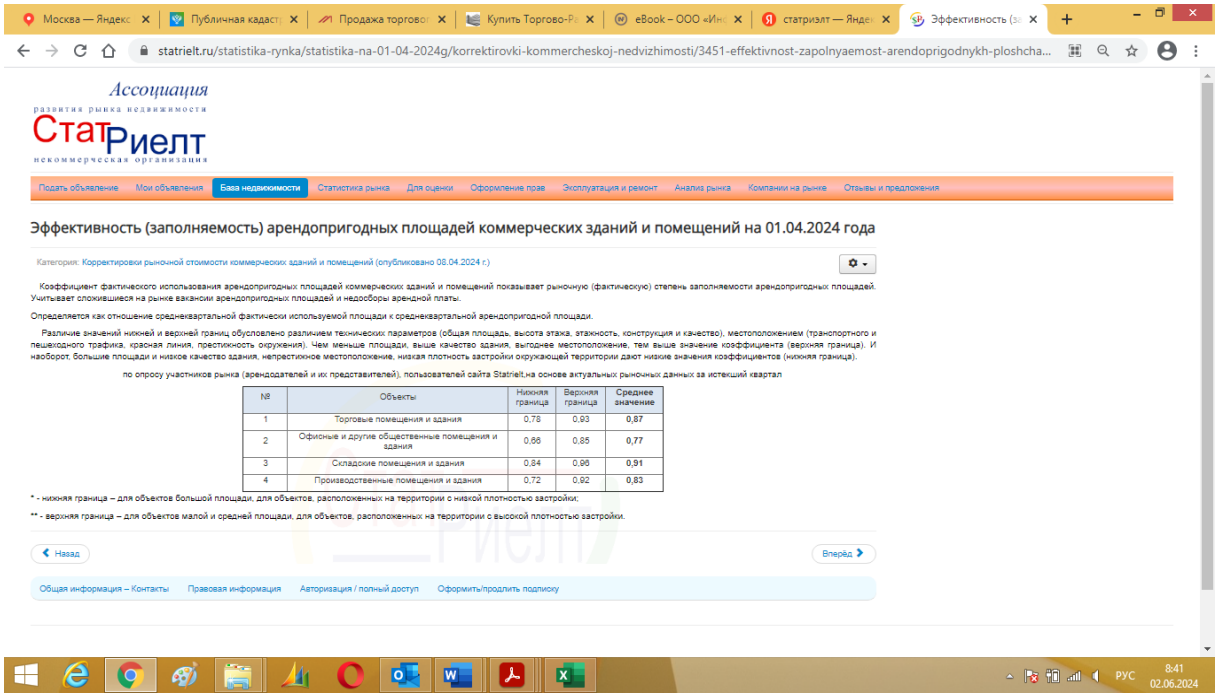
https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/



https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3451-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2024-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2024 года

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

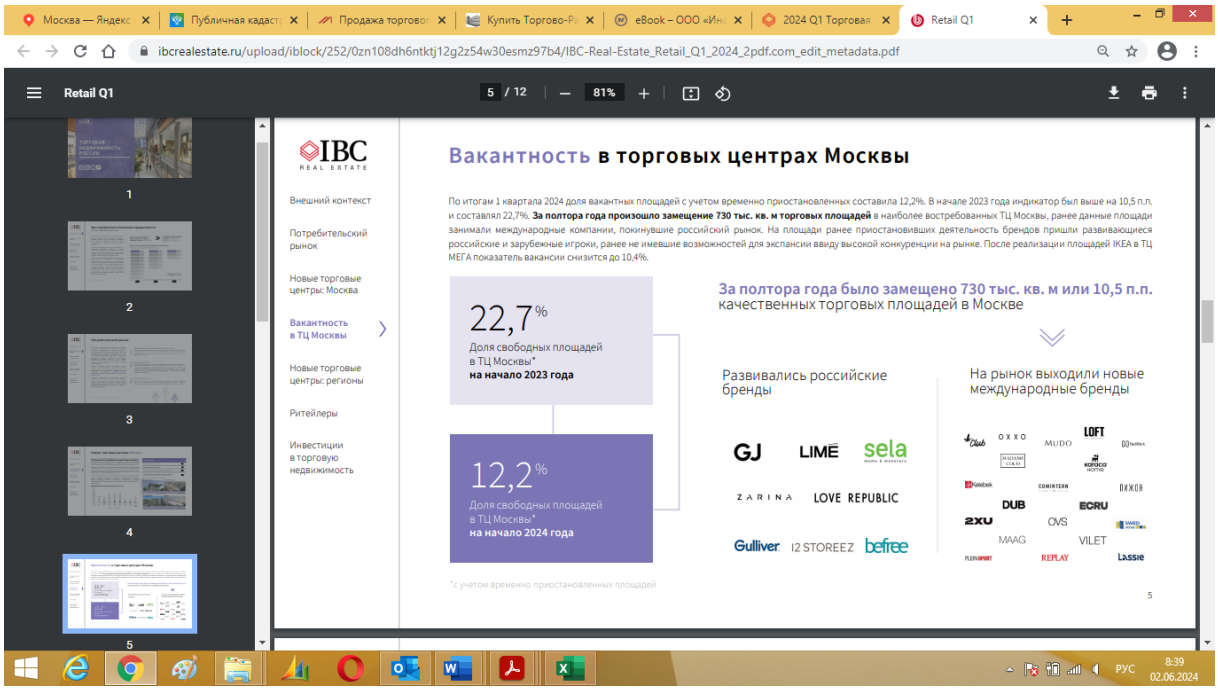
по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,93	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,85	0,77
3	Складские помещения и здания	0,84	0,96	0,91
4	Производственные помещения и здания	0,72	0,92	0,83

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

https://ibcrealestate.ru/research/2024-q1-torgovaya-nedvizhimost-rossii/



Retail Q1

IBC REAL ESTATE

Вакантность в торговых центрах Москвы

По итогам 1 квартала 2024 доля вакантных площадей с учетом временно приостановленных составила 12,2%. В начале 2023 года индикатор был выше на 10,5 п.п. и составлял 22,7%. **За полтора года произошло замещение 730 тыс. кв. м торговых площадей** в наиболее востребованных ТЦ Москвы, ранее данные площади занимали международные компании, покинувшие российский рынок. На площади ранее приостановивших деятельность брендов пришли развивающиеся российские и зарубежные игроки, ранее не имевшие возможностей для экспансии ввиду высокой конкуренции на рынке. После реализации площадей IKEA в ТЦ МЕГА показатель вакансии снизится до 10,4%.

22,7% Доля свободных площадей в ТЦ Москвы* **на начало 2023 года**

12,2% Доля свободных площадей в ТЦ Москвы* **на начало 2024 года**

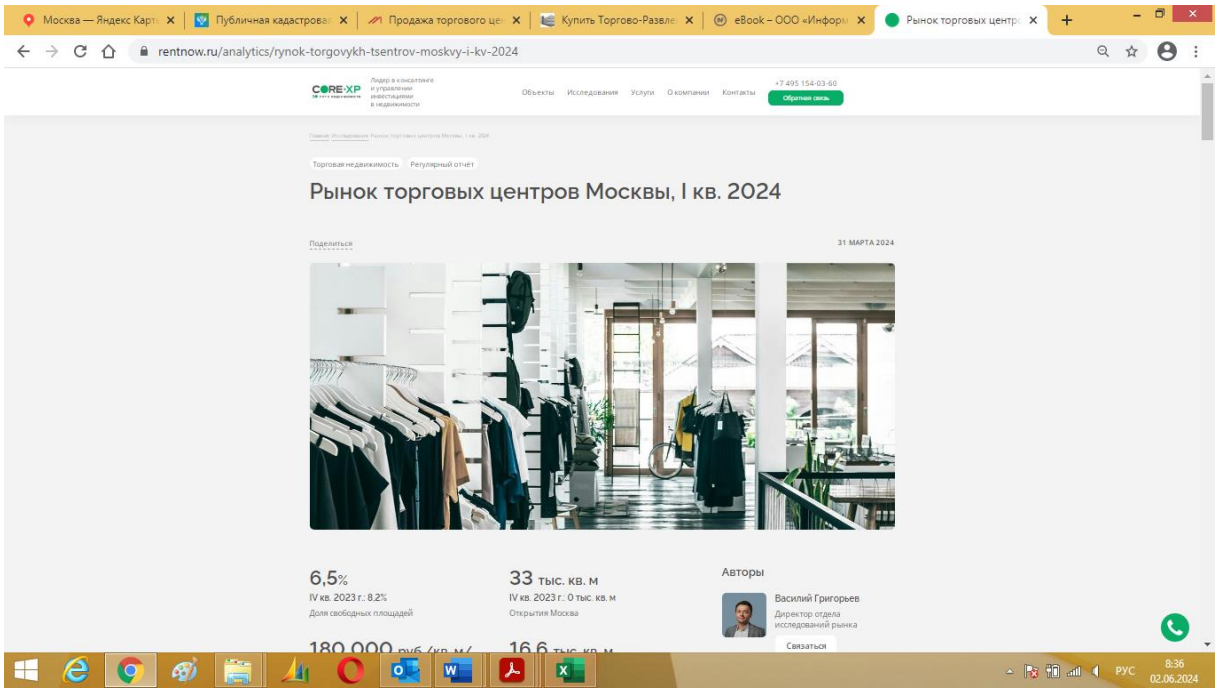
*с учетом временно приостановленных площадей

За полтора года было замещено 730 тыс. кв. м или 10,5 п.п. качественных торговых площадей в Москве

Развивались российские бренды

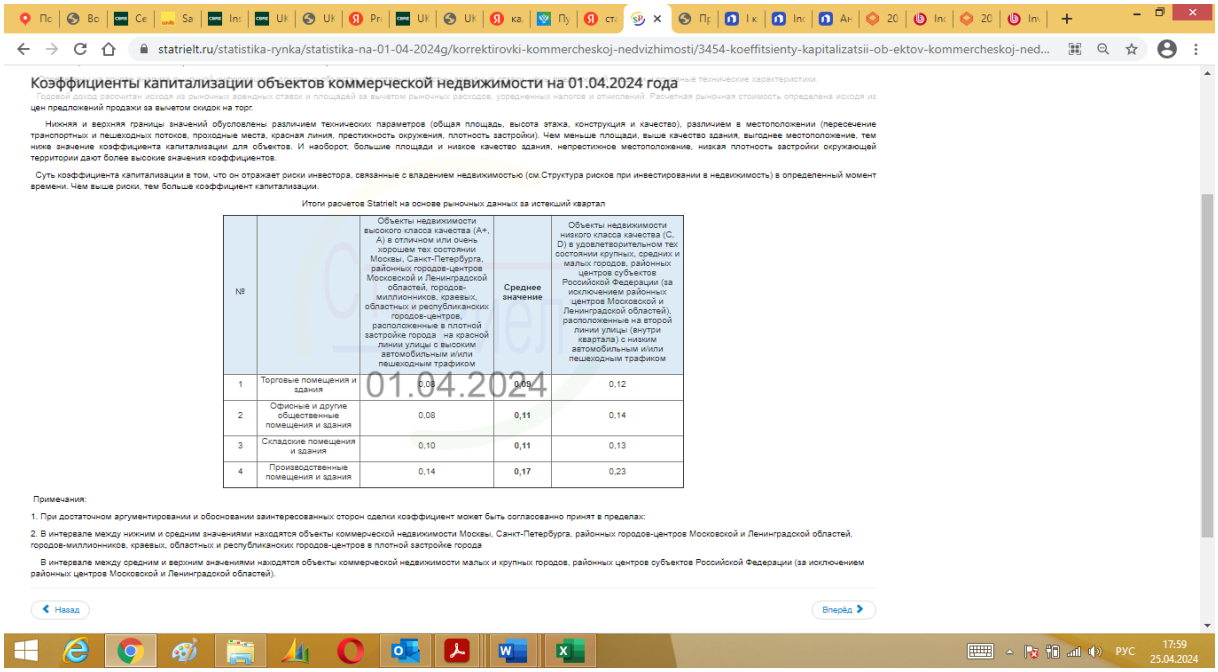
На рынок выходили новые международные бренды

https://rentnow.ru/analytics/rynok-torgovykh-tsentrov-moskvy-i-kv-2024



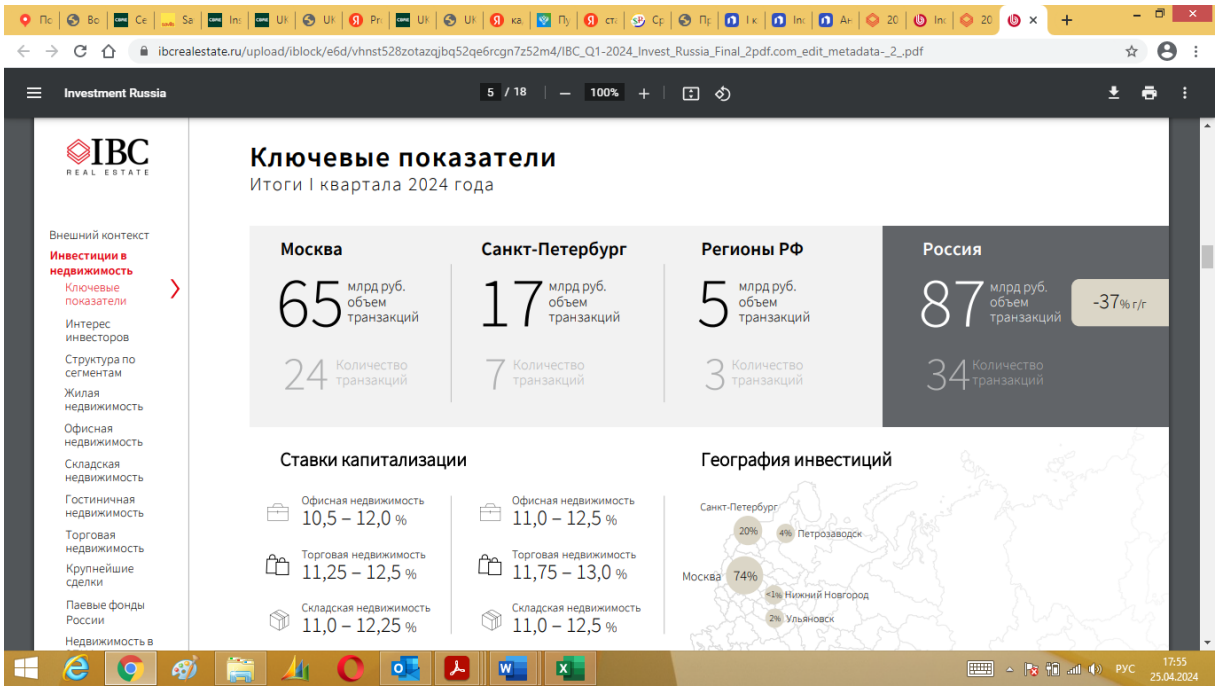
Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda



№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/



Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва, май 2024 г.

СРД-34, май 2024 г.

№ п/п	Торговое назначение	Средний чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость
	Многофункциональные магазины	1 021		
	Книжные магазины (пресса)	716		
	Мелкорозничные товары	744		
	Такси	614		
	Фаст-фуды	646		
	Парикмахерская эконом класса	692		40 – 58%
	Кофейни	492		28– 49%
	Столовые и буфеты при предприятиях	405		
	Автомойки	451		38 – 44%
	Вендинг (продукты, напитки)	319*		
	Электроника	9 792		
	По России			
1.	Детские товары	1 706	0,886	
2.	Рестораны	1 402	0,734	
3.	Алкогольные бары	1 101	0,787	
4.	Продовольственные магазины	839	0,725	
5.	Многофункциональные магазины	751	0,736	
6.	Фаст-фуды	533	0,825	
7.	Книжные магазины	521	0,727	
8.	Парикмахерская эконом класса	496	0,716	
9.	Столовые и буфеты	394	0,973	
10.	Придорожные кафе самообслуживания	355		
11.	Электроника	8 076	0,824	
12.	Вендинг (продукты питания, напитки)	274	0,858	

*вендинг в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5 – 2,0 раза.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,0...7,4	6,1...7,6	7,1...8,0
2	Торговые помещения	9,8...10,6	10,3...10,9	10,8...11,2
3	Производственные помещения	9,5...10,3	9,8...11,0	10,4...12,1

Правообладатель: АО "НЦПО"

https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-moskva-rynok-investitsiy/

Nikoliers

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	I кв. 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, $ млн	1574,7	2852,1	7291,9	823	3700
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	622,3	74,8	350
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	9,5–10,5	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	10,5–12	10,5–12

https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,81	9,07	12,72
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,33	10,11	14,77

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,3%	7,5%	15,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	7,9%	16,3%

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	5,7%	13,2%
2	Санкт-Петербург	11,6%	7,8%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	8,1%	15,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,9%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,0%	7,3%	14,8%

9277[illegible] ЦЕНТР»

76

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 25. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты – сотрудники банков

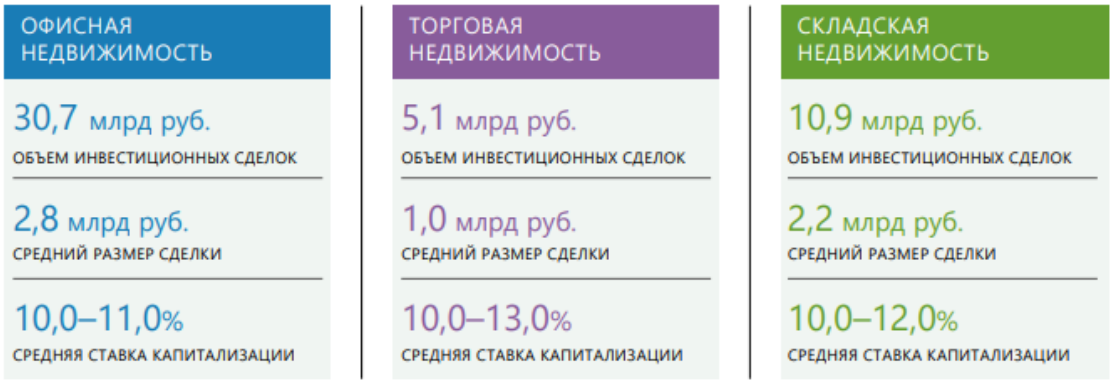
Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,8%	9,9%	13,7%
2. Стрит-ритейл	10,7%	8,8%	12,6%

Таблица 26. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты – сотрудники банков

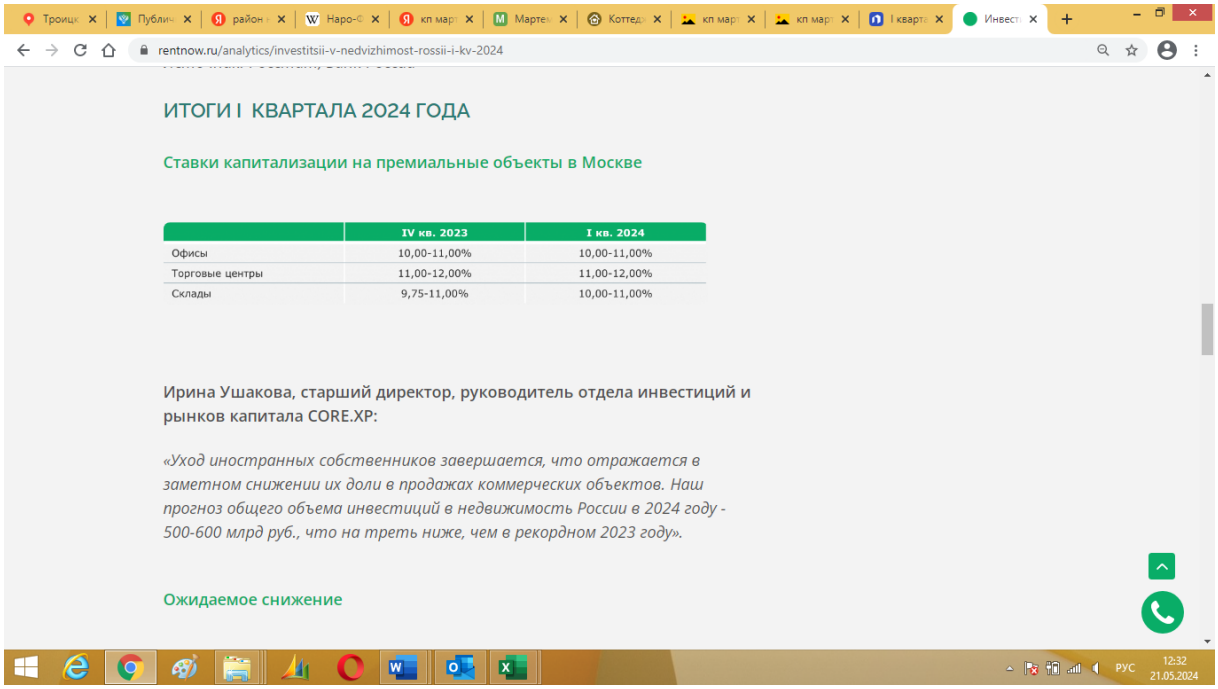
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	8,0%	11,8%
2	Санкт-Петербург	12,1%	10,3%	14,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,4%	10,5%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,7%	9,8%	13,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,6%	9,7%	13,4%

927/12 АО «КБ ЦЕНТР»

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024

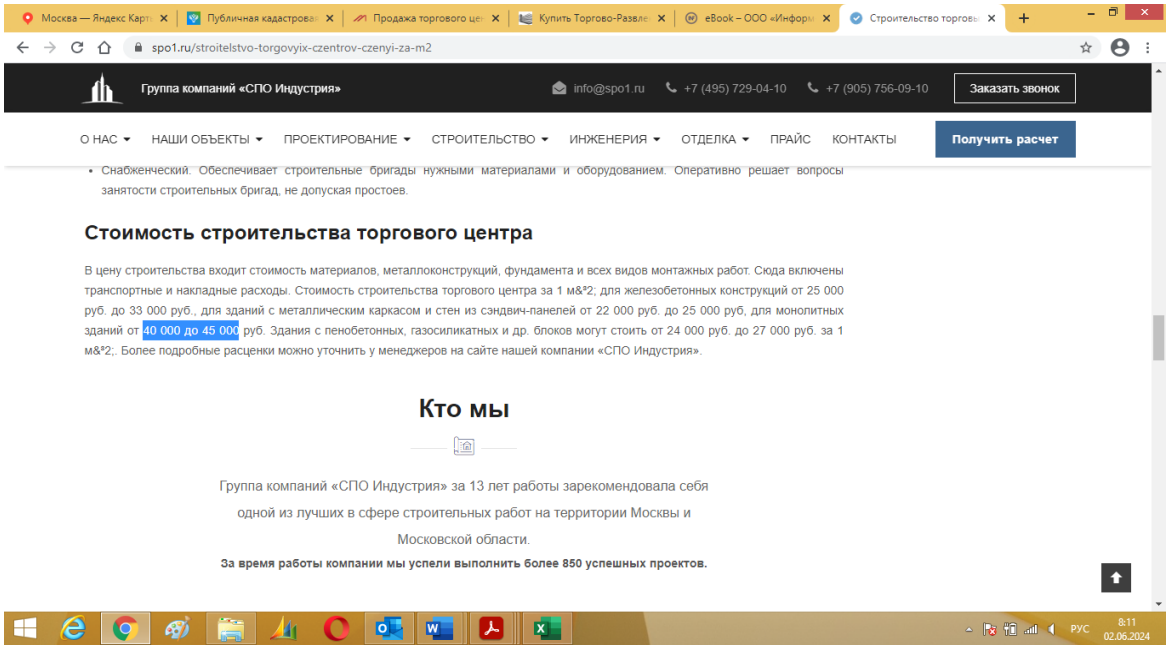


https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024



Себестоимость строительства

https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html



Группа компаний «СПО Индустрия»

info@spo1.ru +7 (495) 729-04-10 +7 (905) 756-09-10 Заказать звонок

О НАС НАШИ ОБЪЕКТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРИЯ ОТДЕЛКА ПРАЙС КОНТАКТЫ Получить расчет

• Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

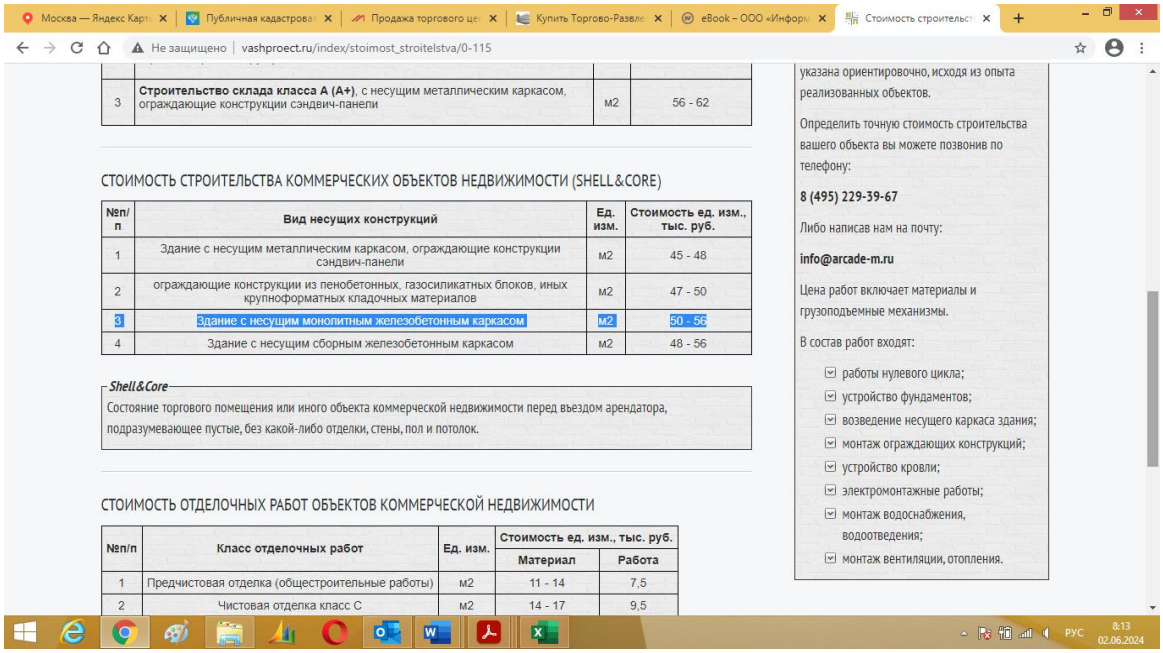
В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м&#²2; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб, для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м&#²2;. Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

Кто мы

Группа компаний «СПО Индустрия» за 13 лет работы зарекомендовала себя одной из лучших в сфере строительных работ на территории Москвы и Московской области.

За время работы компании мы успели выполнить более 850 успешных проектов.

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115



3	**Строительство склада класса А (А+)**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	56 - 62

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	45 - 48
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	47 - 50
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	50 - 56
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	48 - 56

Shell&Core

Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.	
			Материал	Работа
1	Предчистовая отделка (общестроительные работы)	м2	11 - 14	7,5
2	Чистовая отделка класс С	м2	14 - 17	9,5

указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.

Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:

8 (495) 229-39-67

Либо написав нам на почту:

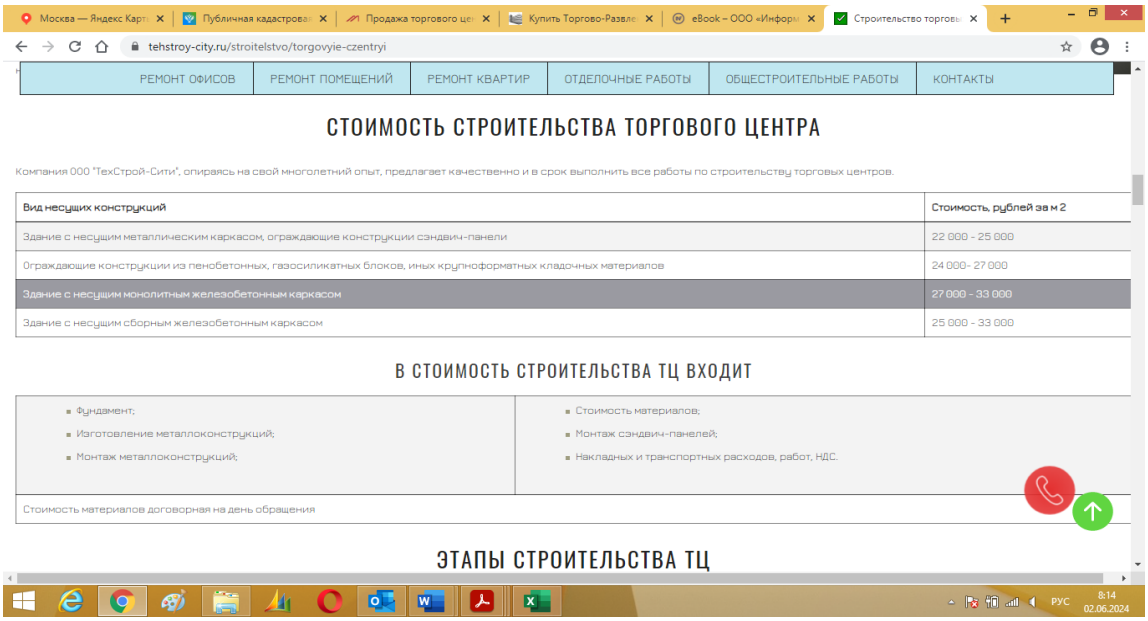
info@arcade-m.ru

Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.

В состав работ входят:

- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения, водоотведения;
- монтаж вентиляции, отопления.

https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi



РЕМОНТ ОФИСОВ | РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ | РЕМОНТ КВАРТИР | ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ | ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ | КОНТАКТЫ

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

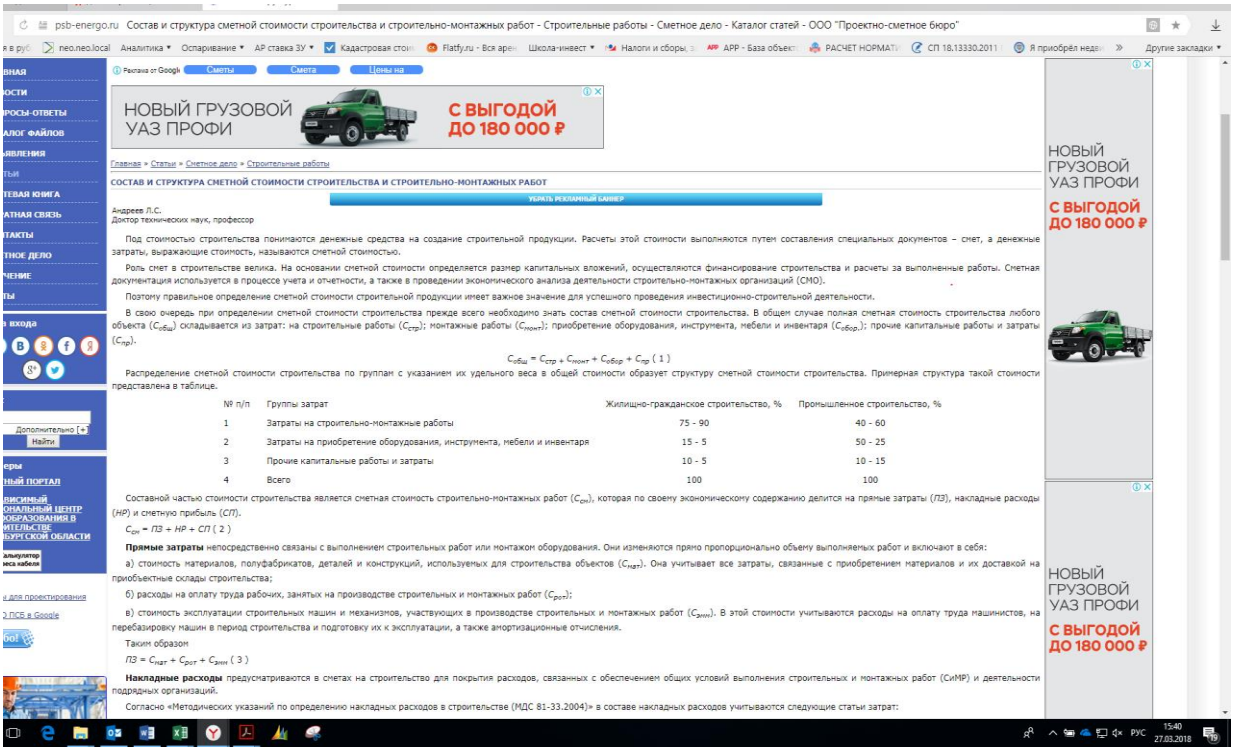
В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Стоимость материалов договорная на день обращения

ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ

http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ — С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

УБРАТЬ РЕКЛАМНЫЙ БАННЕР

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{общ}$) 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 ($C_{пр}$).

$$C_{общ} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

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:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{эмм}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

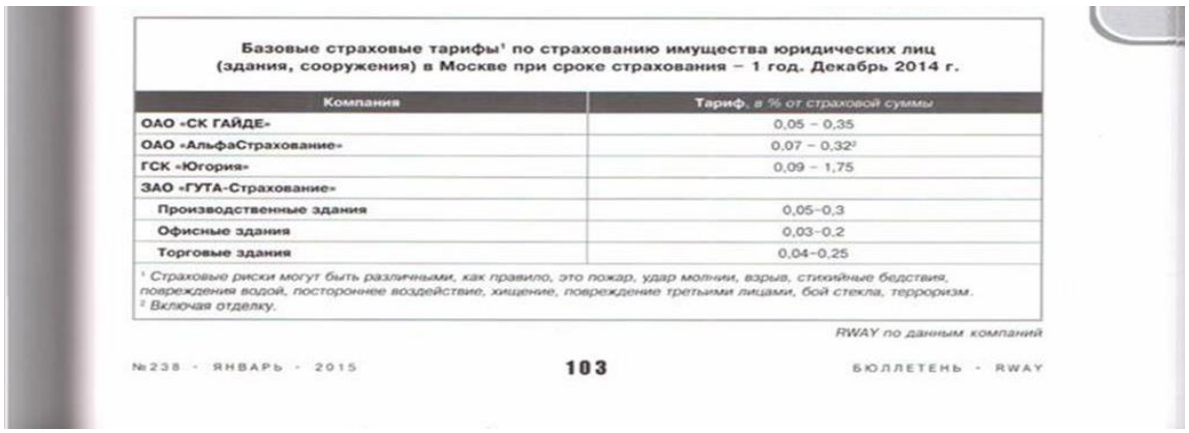
$$ПЗ = C_{мат} + C_{рот} + C_{эмм} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Базовые тарифы по страхованию имущества

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



Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
[2] Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТАНЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"12"мая2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №24 к Договору ТП-3-260712 от "26" июля 2012 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33

(адрес местоположения объектов)

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" Шумилин Д.В. /

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: 19 мая 2024 г.

Объект оценки:

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.

Окружающая застройка: ж/д станция, многоквартирная жилая застройка

Год постройки: _____

Этажность здания: 4 этажа + цоколь

Общее техническое состояние объекта оценки (определяется визуально): хорошее

Дата последнего проведенного ремонта/реконструкции: не проводился

Информация о наличие зданий/строений на земельном участке: _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	ТЦ "Перловский"
Свет	+
Газ	нет
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	+
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+
Видеонаблюдение	+
Охранная сигнализация	+

Внешнее благоустройство: благоустроен, на прилегающей территории тротуары, проезды

Наличие витражей и витринных окон: присутствуют

Наличие парковки (организованная/стихийная): организованная наземная парковка

2

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания

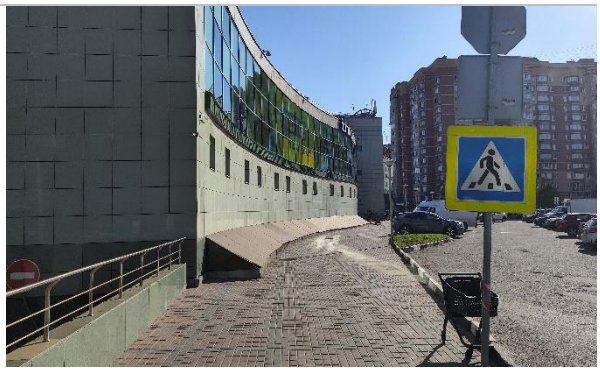


Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Фасад здания



Фото 9. Помещения 1-го этажа



Фото 10. Помещения 1-го этажа

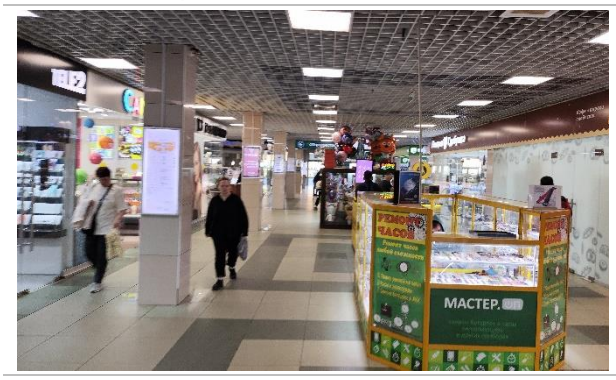


Фото 11. Помещения 1-го этажа

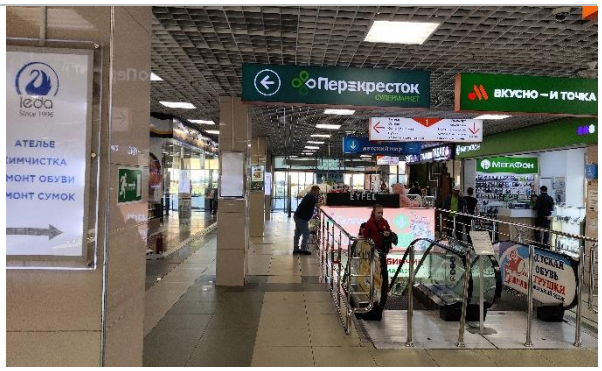


Фото 12. Помещения 1-го этажа



Фото 13. Помещения 1-го этажа



Фото 14. Помещения 1-го этажа



Фото 15. Помещения 1-го этажа



Фото 16. Помещения 1-го этажа


ОНТ-ЦЕНТР
ЗООТОВАРЫ
ЗООТОВАРЫ
ЗООТОВАРЫ



Фото 25. Помещения -1-го этажа

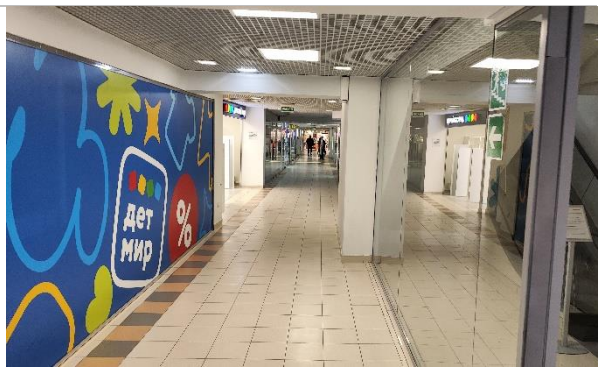


Фото 26. Помещения -1-го этажа

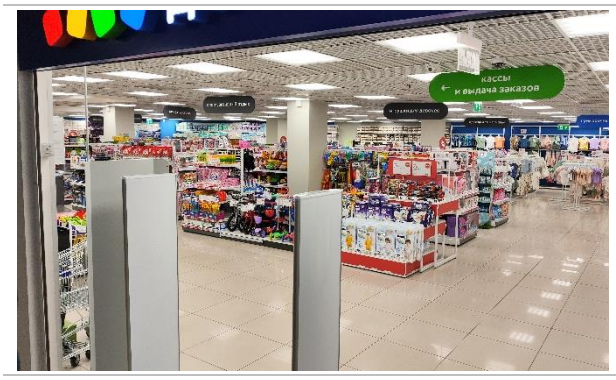


Фото 27. Помещения -1-го этажа



Фото 28. Помещения -1-го этажа



Фото 29. Помещения -1-го этажа

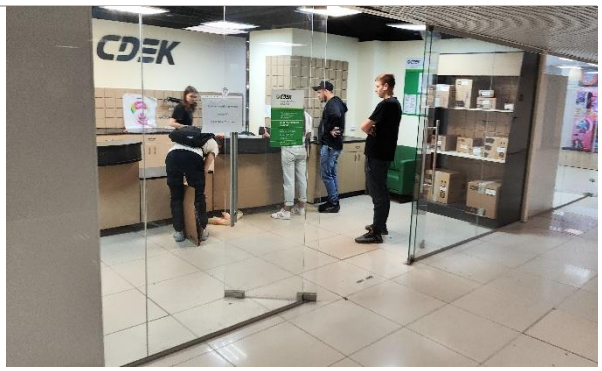


Фото 30. Помещения -1-го этажа

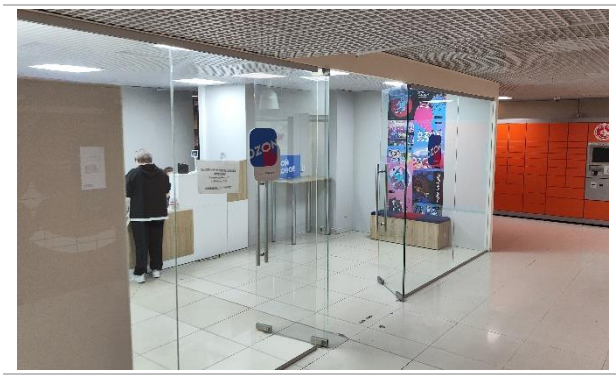


Фото 31. Помещения -1-го этажа



Фото 32. Помещения -1-го этажа



Фото 33. Помещения -1-го этажа



Фото 34. Помещения -1-го этажа



Фото 35. Помещения -1-го этажа

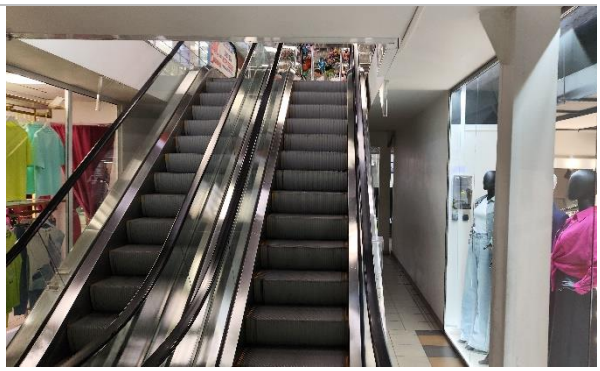


Фото 36. Помещения -1-го этажа

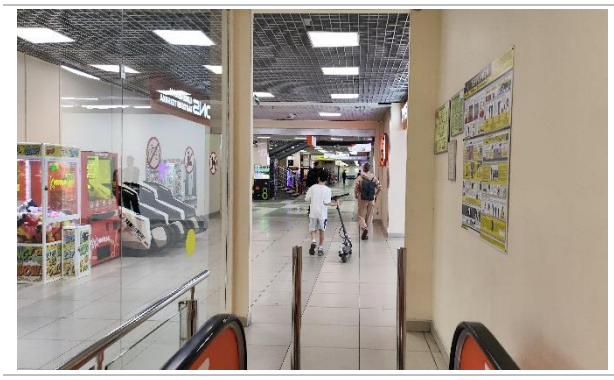


Фото 37. Помещения 2-го этажа



Фото 38. Помещения 2-го этажа



Фото 39. Помещения 2-го этажа



Фото 40. Помещения 2-го этажа



Фото 41. Помещения 2-го этажа



Фото 42. Помещения 2-го этажа

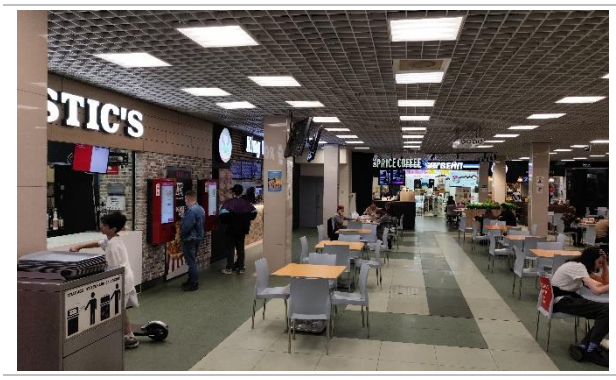


Фото 43. Помещения 2-го этажа



Фото 44. Помещения 2-го этажа



Фото 45. Помещения 2-го этажа



Фото 46. Помещения 2-го этажа

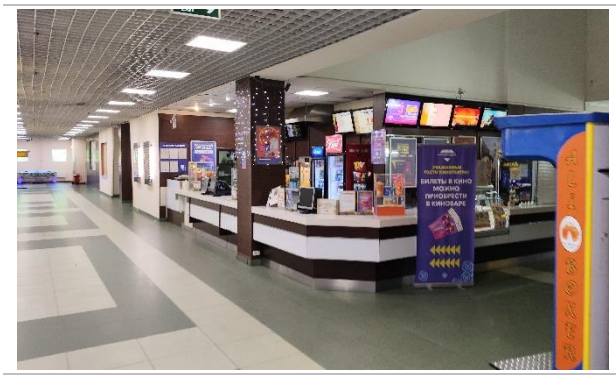


Фото 47. Помещения 2-го этажа

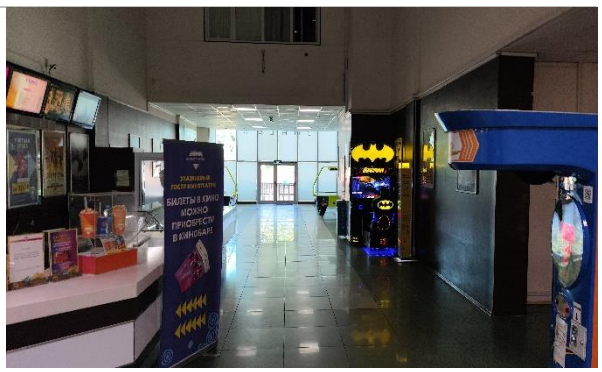


Фото 48. Помещения 2-го этажа

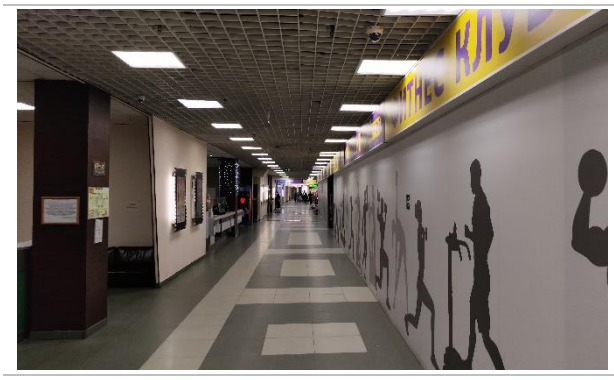


Фото 49. Помещения 2-го этажа



Фото 50. Помещения 2-го этажа

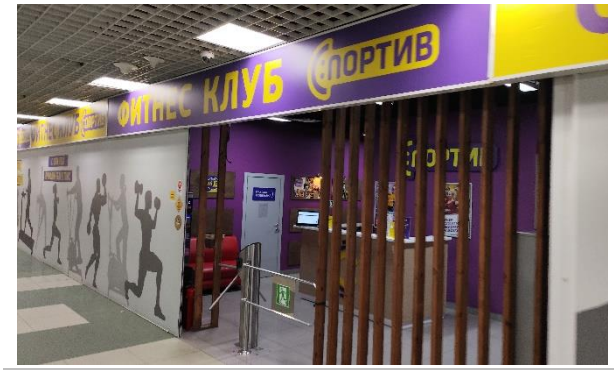


Фото 51. Помещения 2-го этажа



Фото 52. Помещения 2-го этажа

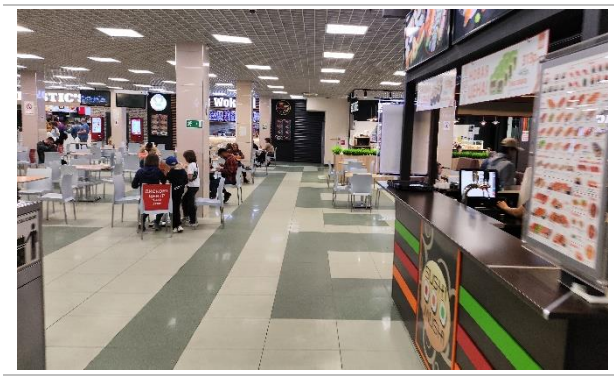


Фото 53. Помещения 2-го этажа



Фото 54. Помещения 2-го этажа



Фото 55. Помещения 3-го этажа



Фото 56. Помещения 3-го этажа

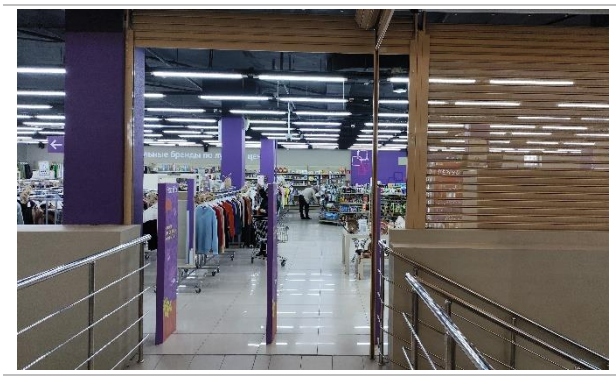


Фото 57. Помещения 3-го этажа



Фото 58. Помещения 3-го этажа



Фото 59. Помещения 3-го этажа



Фото 60. Помещения 3-го этажа



Фото 61. Прилегающая территория

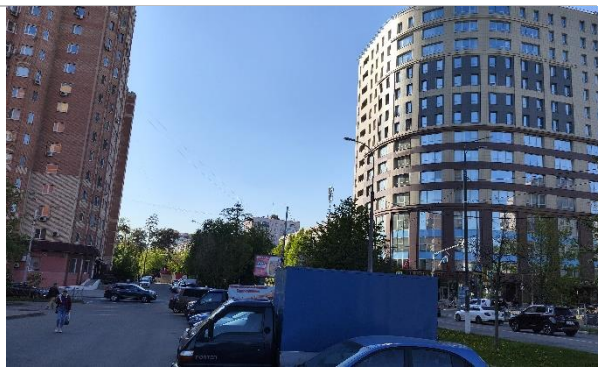


Фото 6. Прилегающая территория



Фото 63. Прилегающая территория



Фото 64. Прилегающая территория



Фото 65. Прилегающая территория



Фото 66. Прилегающая территория



Фото 67. Прилегающая территория



Фото 68. Прилегающая территория

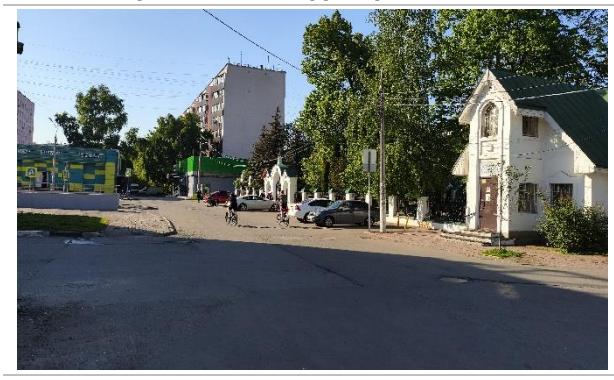


Фото 69. Прилегающая территория



Фото 70. Прилегающая территория



Фото 71. Трансформаторная подстанция



Фото 72. Трансформаторная подстанция



Фото 73. Трансформаторная подстанция



Фото 74. Трансформаторная подстанция

Источник: результаты осмотра Исполнителя