

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ТП-3-260712/19 ОТ 12.01.2022 Г.

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

Заказчик:

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

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" осуществляет доверительное управление Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский", (номер регистрации 2423, дата регистрации 28.08.2011 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 28.08.2011 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 34
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 35
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки 37
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 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 40
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2021 г. 42
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 46
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2021 г. 48
5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2021 г. 67
5.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков 67
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 78
6.1. Основные положения и терминология 78
6.2. Классификация основных средств 81
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 83
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 83
6.5. Этапы проведения оценки 86
6.6. Характеристика подходов к оценке 86
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 92
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 94
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений 94
7.2. Определение справедливой стоимости объектов движимого имущества в рамках затратного подхода 107
7.3. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества и движимого имущества в рамках затратного подхода 112
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 120

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 120

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 120

8.3. Этап 4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 143

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 152

9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода дисконтирования денежных потоков 152

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 173

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 173

10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки 174

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 177

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 178

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 (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	• Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33. • Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №4: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра. • Объект оценки №5: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.
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 №19 от 10.12.2021 г. к Договору №ТП-3-260712 от 26.07.2012 г.
Порядковый номер Отчета об оценке	ТП-3-260712/19
Дата составления Отчета об оценке	12.01.2022 г.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 01.12.2021 г.	• Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, общая площадь 21 029,7 кв. м — 447 946 655 (Четыреста сорок семь миллионов девятьсот сорок шесть тысяч шестьсот пятьдесят пять) руб. 04 коп.; • сооружение ТП-282, общая площадь 20,4 кв. м — 2 206 005 (Два миллиона двести шесть тысяч пять) руб. 86 коп.; • сооружение ТП-283, общая площадь 24 кв. м — 2 206 005 (Два миллиона двести шесть тысяч пять) руб. 87 коп.; • земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м — 1 017 450 (Один миллион семнадцать тысяч четыреста пятьдесят) руб.; • земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м — 7 481 997 (Семь миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча девятьсот девяносто семь) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	1 598 720 000 (Один миллиард пятьсот девяносто восемь миллионов семьсот двадцать тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС (20%))	1 607 658 137 (Один миллиард шестьсот семь миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сто тридцать семь) руб.

Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%))[1]	7 029 600 (Семь миллионов двадцать девять тысяч шестьсот) руб.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без учета НДС (20%))[2]	**1 606 764 300 (Один миллиард шестьсот шесть миллионов семьсот шестьдесят четыре тысячи триста) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	• Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33. • Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г., Селезнева ул., Дом 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически. • Объект оценки №4: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра. • Объект оценки №5: земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.
Ограничения (обременения) указанных имущественных прав	Доверительное управление, аренда
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	• на объект оценки №1 — право общей долевой собственности, которое Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436513466 от 08.12.2021 г.; • на объект оценки №2 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436518434 от 08.12.2021 г.; • на объект оценки №3 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436975746 от 10.12.2021 г.; • на объект оценки №4 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра

[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.

	недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436532475 от 08.12.2021 г.; • на объект оценки №5 — право общей долевой собственности, которое подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436515968 от 08.12.2021 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ "Перловский" и принятия управленческих решений. Ограничение — отчет не может быть использован для иных целей
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	27.12.2021 г.
Срок проведения оценки	13.12.2021 г. — 12.01.2022 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.
6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривалась как достоверная.
7. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылался на документы, которые являлись основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 14 Задания на оценку №19 от 10.12.2021 г. к Договору ТП-3-260712 от 26.07.2012 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 14 Задания на оценку №19 от 10.12.2021 г. к Договору ТП-3-260712 от 26.07.2012 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в Задании на оценку, составляет не менее трех лет.
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 14 Задания на оценку №19 от 10.12.2021 г. к Договору ТП-3-260712 от 26.07.2012 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора об оценке.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
20. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения договора об оценке иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. Настоящие допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII. Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб. Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/0000009/21 от 25.05.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб..
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;

	Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.; Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[3]. Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский" ИНН: 7703603950, КПП: 770901001 ОГРН 5067746107391, дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.
Место нахождения Заказчика	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[4]	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международные стандарты оценки
	Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки** — **Т. А. Соломенникова**

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

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Учет НДС (20%)
1	Объект оценки №1: здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50:12:0100411:96, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:96	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	21 029,70	1 504 587 200	без учета НДС
2	Объект оценки №2: ТП-282, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:244	Общая долевая собственность	Доверительное управление	20,40	3 483 800	без учета НДС
3	Объект оценки №3: ТП-283, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 24 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская область, Городской округ Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.	Московская область, г.о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	50:12:0100411:245	Общая долевая собственность	Доверительное управление	24,00	3 545 800	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	11 389 900	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	83 757 600	не облагается НДС
ИТОГО							**1 606 764 300**	

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 распространением COVID-19. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банка России на дату проведения оценки 27.12.2021 г.: долл. США — 73,1886 руб./долл. США.
3. В расчетах использовано значение котировки облигаций, установленное в результате торгов, определенное на дату оценки 27.12.2021 г.: 8,42%[5].
4. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
5. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельных участков и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
6. В стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
7. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
8. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данные активы не является частью действующего предприятия и могут быть изъяты из работы и проданы сами по себе.
10. 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

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

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

11. Величина доходов и расходов от эксплуатации помещений ТРЦ "Перловский" определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком.

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

13. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объекта №1 по 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 №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

14. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объектов №4-5 по объектам-аналогам №1-4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их состава передаваемых прав, местоположению, площади, линии расположения, наличием (отсутствием) исходно-разрешительной документации и наличием (отсутствием) коммуникаций, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

15. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого объекта №1 в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

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

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

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

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

В результате проведенного анализа[6], арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

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

18. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (трансформаторные подстанции), необходимые для нормального функционирования ТРЦ "Перловский". Справедливая стоимость трансформаторных подстанций (объекты оценки №2 и №3) включена в стоимость объекта оценки, генерирующего основной доход (объект оценки №1). Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

19. Оцениваемые здания и сооружения расположены на 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.

20. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. При определении справедливой стоимости оцениваемых земельных участков цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемых участков, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.

21. На оцениваемых земельных участках совокупной площадью 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.

22. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской

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

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

23. 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.
24. Осмотр объекта оценки был произведен 25.12.2021 г., дата оценки 27.12.2021 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, повлиявших на справедливую стоимость объекта оценки.
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 состав объекта оценки включены следующие объекты:

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

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

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Площадь, кв. м	Состояние отделки помещений	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость по состоянию на 01.12.2021, руб.	Правоустанавливающие/ правоудостоверяющие документы	Состав передаваемых прав	Правообладатель	Ограничения (обременения) права
1	Нежилое здание — ТРЦ (объект оценки №1)	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	21 029,7	Стандарт	50:12:0100411:96	447 946 655,04	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436513466 от 08.12.2021 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	2 206 005,86	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436518434 от 08.12.2021 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	2 206 005,87	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436975746 от 10.12.2021 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 №99/2021/436532475 от 08.12.2021 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436515968 от 08.12.2021 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения торгово-развлекательного центра	Для размещения торгово-развлекательного центра
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление	Доверительное управление, обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций; доверительное управление
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:12:0100411:266	50:12:0100411:267
Кадастровая стоимость, руб.	11 239 204,86	82 176 675,88
Балансовая стоимость по состоянию на 01.12.2021 г., руб.	1 017 450,00	7 481 997,00

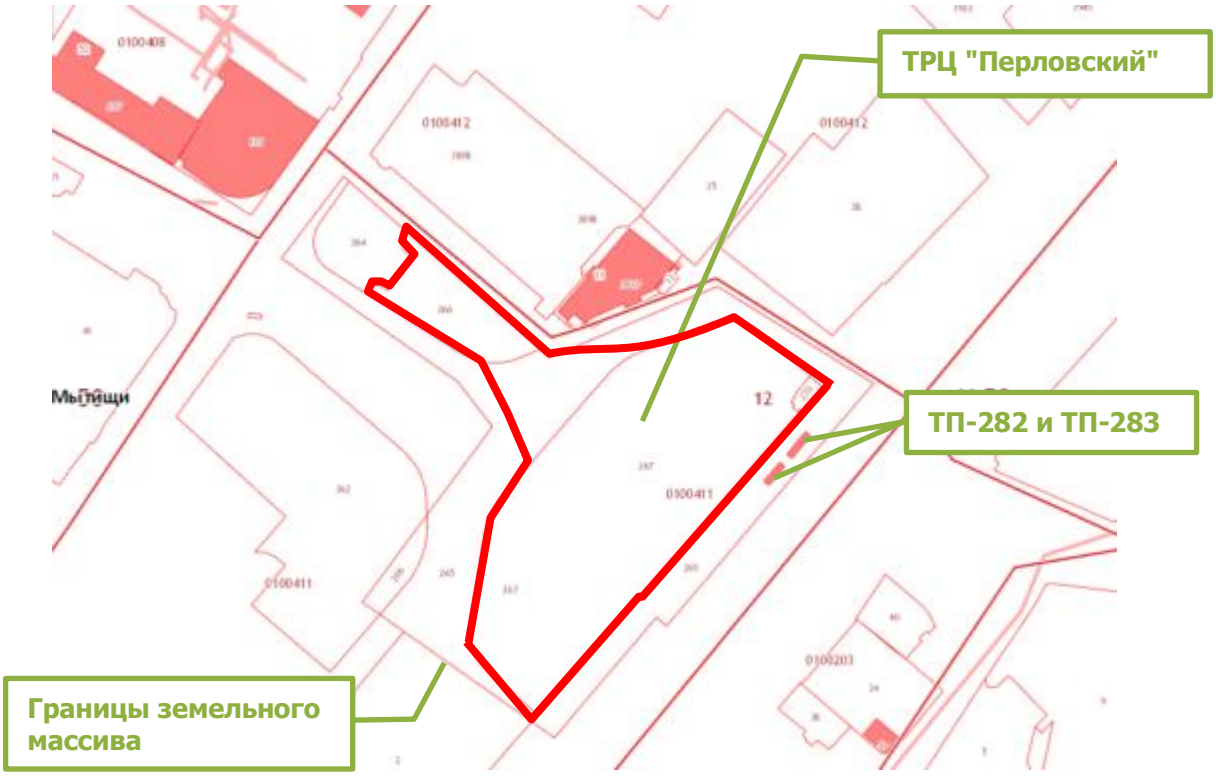
Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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]

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

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

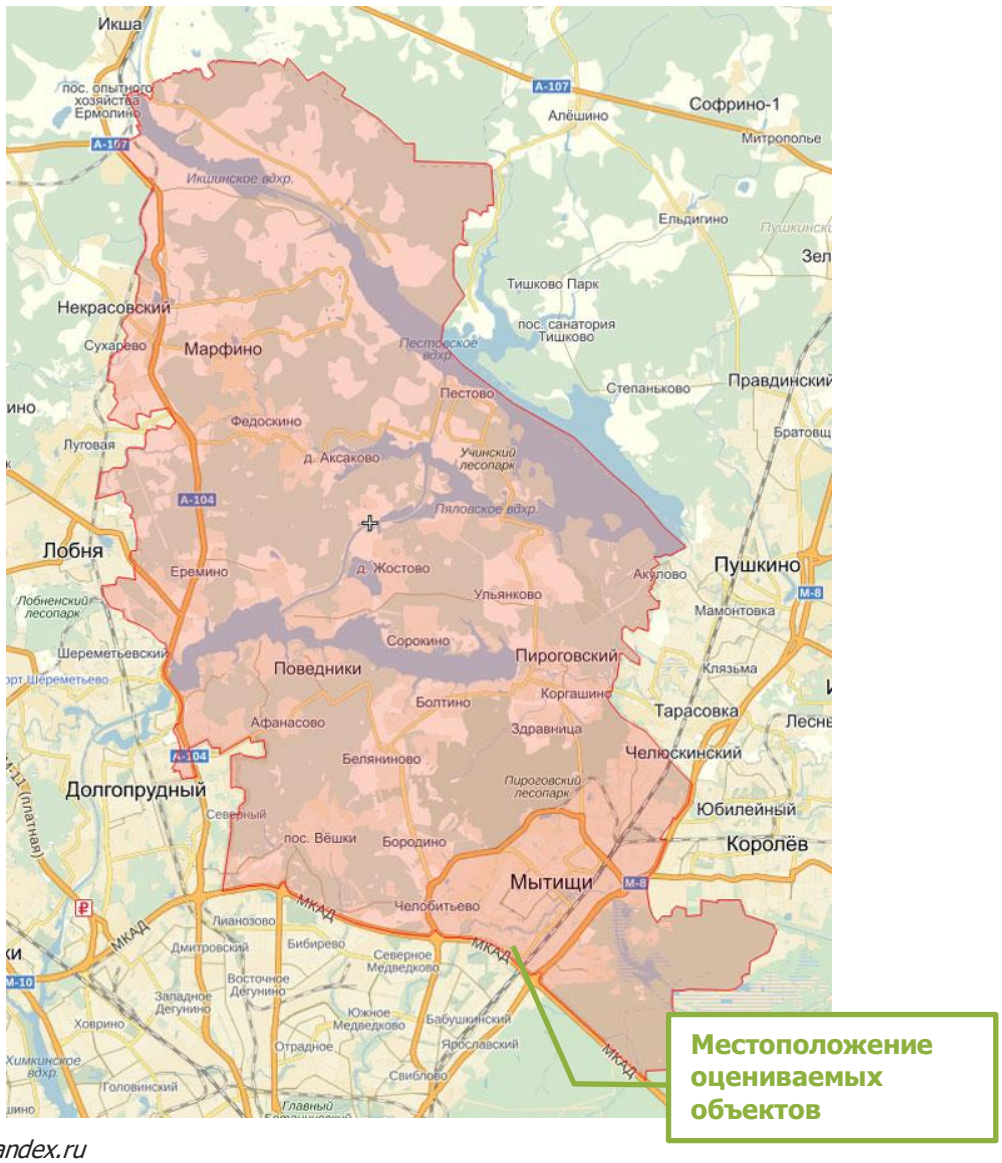
Основные реки района — Клязьма, Уча, Яуза, Сукромка.

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

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

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

Рисунок 3.3. Карта Мытищинского района



Источник: maps.yandex.ru

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

Таблица 3.4. Характеристики местоположения объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объектов оценки на карте Мытищинского района



Источник: maps.yandex.ru

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



Источник: maps.yandex.ru

Локальное местоположение

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

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

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- плотный транспортный поток на прилегающих к объекту транспортных магистралях.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию договора купли-продажи земельного участка общей площадью 1 278 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копию кадастрового паспорта №МО-14/3В-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-14/3В-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-14/3В-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-14/3В-2307822 от 31.12.2014 г.;
- копию кадастрового паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копию технического паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копию справки о первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ "ТРЦ Перловский";
- копию технического паспорта на здание ТП-282 от 15.10.2013 г.;
- информацию об источниках инженерного обеспечения;

- копию технического паспорта на здание ТП-283 от 15.10.2013 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436513466 от 08.12.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436518434 от 08.12.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436975746 от 10.12.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436532475 от 08.12.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436515968 от 08.12.2021 г.;
- информационное письмо о доходах и расходах ТРЦ "Перловский";
- реестр арендаторов;
- данные о вакантных площадях;
- данные о планируемых ремонтных работах.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на нежилые здания и сооружения (объекты оценки №1-3) зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "ТРЦ Перловский", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка 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[9], 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.

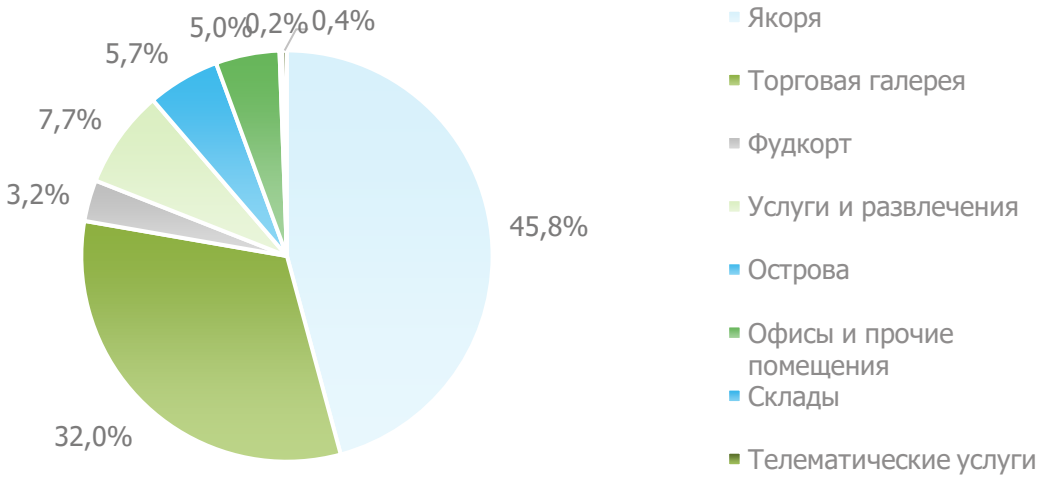
Сведения о физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях

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

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

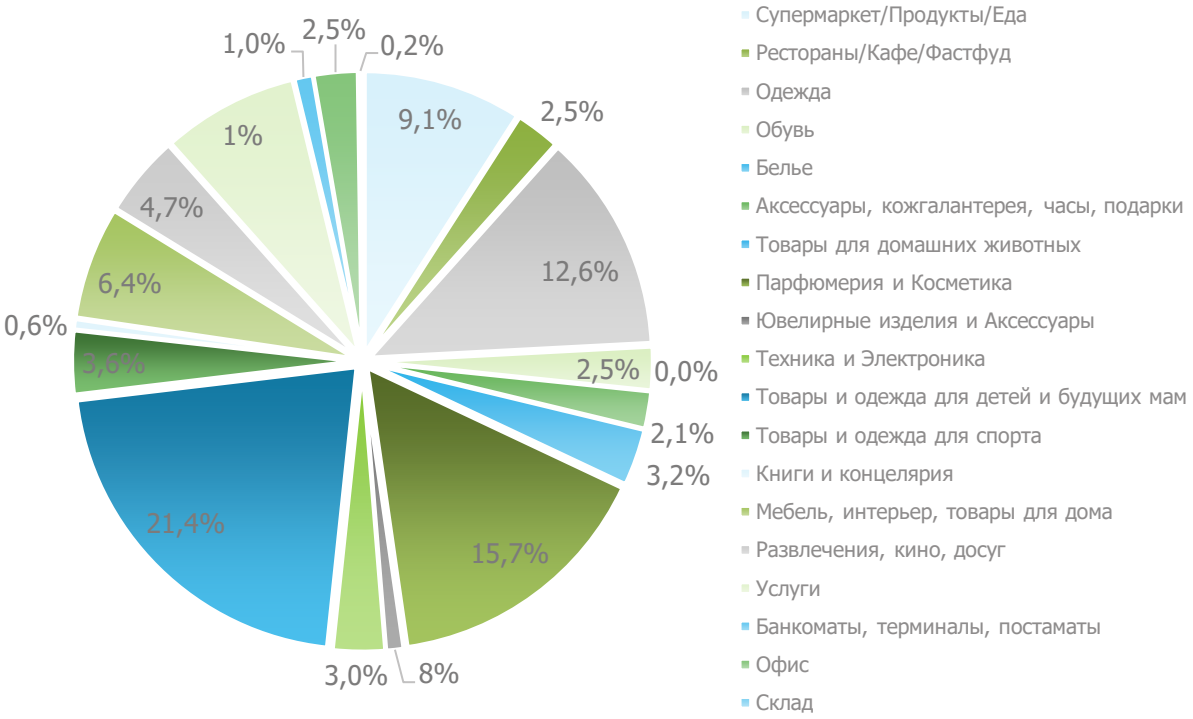
Рисунок 3.6. Сегментация арендаторов ТРЦ "Перловский" в зависимости от типа помещений (% от GLA)



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.5. Фотографии состояния объекта оценки

	
Фотография 3.1. Фасад ТРЦ (объект оценки №1)	**Фотография 3.2. Внутренние помещения ТРЦ (объект оценки №1)**



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



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



Фотография 3.5. ТП (объект оценки №3)



Фотография 3.6. Оцениваемые земельные участки (объект оценки №4-5)



Фотография 3.7. Оцениваемые земельные участки (объект оценки №4-5)



Фотография 3.8. Оцениваемые земельные участки (объект оценки №4-5)

Источник: данные визуального осмотра

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

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых объектов

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

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

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 (см. табл. 3.6).

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

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

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

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

На основании обработанной информации[11] Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующих договоров аренды.

В ходе анализа было выявлено, что средние ставки аренды для торговых помещений в зависимости от площади, этажа расположения и профиля арендатора, находятся в диапазоне 1 000,00-440 000,00 руб./кв. м/год с учетом НДС и эксплуатационных расходов (детализация по типу помещения, этажу расположения и площади приведена в табл. ниже).

Согласно рекомендациям АРБ[12]:

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.

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

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

По итогам анализа рынка[13] недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия договоров аренды.

Таблица 3.7. Данные реестра со средней ставкой аренды по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) по состоянию на декабрь 2021 г.

№ п/п	Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Потенциальный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
1	0-цоколь	11 830,05	2 619,66	30 990 701,01
2	1 этаж	37 330,87	5 142,76	191 983 708,85
3	2 этаж	17 870,48	2 744,65	49 048 212,24
4	3 этаж	6 155,97	3 068,50	18 889 582,92
5	4 этаж	6 346,67	515,90	3 274 246,32
6	Аренда площадей для размещения оборудования	49 735,42	24,00	1 193 650,08
Итого:		**20 925,98**	**14 115,47**	**295 380 101,42**

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.8. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа и площади помещений по состоянию на декабрь 2021 г.

Этаж	Площадь, кв. м	Средняя ставка аренды по этажу на декабрь 2021 г., руб./кв. м/год (с учетом НДС)
0-цоколь		
	склады	-
	до 10 кв. м (оборудование)	64 900,00
	от 10 кв. м до 350 кв. м (галерея)	14 400,00
	от 350 кв. м (якоря)	6 100,00
1 этаж		
	до 10 кв. м (оборудование)	136 000,00
	до 10 кв. м (остров)	182 800,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	68 400,00
	от 150 кв. м до 350 кв. м (галерея)	13 300,00
	от 350 кв. м (якоря)	32 400,00
2 этаж		
	до 10 кв. м (оборудование)	142 000,00
	до 10 кв. м (остров)	201 400,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	32 400,00
	от 150 кв. м до 350 кв. м (галерея)	12 000,00
	от 350 кв. м (якоря)	14 000,00
3 этаж		
	до 10 кв. м (оборудование)	507 600,00
	от 10 кв. м до 150 кв. м (галерея)	7 600,00
	от 150 кв. м до 350 кв. м (галерея)	1 700,00
	от 350 кв. м (якоря)	6 100,00

[13] Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета

Этаж	Площадь, кв. м	Средняя ставка аренды по этажу на декабрь 2021 г., руб./кв. м/год (с учетом НДС)
4 этаж		
	до 10 кв. м (оборудование)	-
	офисы	27 300,00

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки 514,80 кв. м площадей остаются вакантными (3,5% от общей арендопригодной площади).

Таблица 3.9. Данные о вакантных площадях объекта оценки №1 в разрезе этажей

№ п/п	Этаж	Вакантная площадь, кв. м
1	0 этаж	0,00
2	1 этаж	44,00
3	2 этаж	125,10
4	3 этаж	0,00
5	4 этаж	345,70
Итого:		**514,8**

Источник: данные Заказчика

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

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

Таблица 3.10. Дополнительный доход ТРЦ "Перловский" от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ

№	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатель 1	Реклама	5 085	61 017
2	Арендатель 2	Реклама	10 169	122 034
3	Арендатель 3	Реклама	8 136	97 627
4	Арендатель 4	Реклама	10 000	120 000
5	Арендатель 5	Реклама	20 000	240 000
6	Арендатель 6	Реклама	9 790	117 478
7	Арендатель 7	Реклама	19 237	230 847
8	Арендатель 8	Реклама	11 000	132 000
9	Арендатель 9	Реклама	21 000	252 000
10	Арендатель 10	Реклама	500	6 000
11	Арендатель 11	Реклама	20 000	240 000
12	Арендатель 12	Реклама	14 746	176 949
13	Арендатель 13	Реклама	25 424	305 085
14	Арендатель 14	Реклама	25 424	305 085
15	Арендатель 15	Реклама	100	1 200
16	Арендатель 16	Реклама	66 102	793 220
17	Арендатель 17	Реклама	15 000	180 000
18	Арендатель 18	Реклама	15 000	180 000
19	Арендатель 19	Реклама	25 424	305 085
20	Арендатель 20	Реклама	20 339	244 068

№	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./год (с учетом НДС)
21	Арендатель 21	Реклама	32 461	389 532
22	Арендатель 22	Реклама	21 941	263 288
23	Арендатель 23	Реклама	13 398	160 780
24	Арендатель 24	Реклама	10 500	126 000
Итого			**420 774,6**	**5 049 295**

Источник: данные Заказчика

Ежегодно собственником осуществляются затраты на перепланировку, модернизации и ремонт помещений, а также инженерных систем оцениваемого торгово-развлекательного центра. По данным Заказчика величина инвестиционных затрат в 2017 г. составила 7 966 163 руб. В 2018 г. данная величина существенно превышена, в связи с дополнительными расходами на осуществление мер по обеспечению пожарной ситуации на объекте. В 2019 г. данная величина составила 7 010 263 руб. По прогнозам Заказчика, на 2022 г. инвестиционные затраты составят 6 000 000 руб. с учетом НДС.

Таблица 3.11. Бюджет инвестиционных затрат

Показатель	Фактические затраты (за 2017 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2018 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2019 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2020 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 11 мес. 2021 г.), руб. с учетом НДС	Прогноз на 2022 г., руб. с НДС
Величина затрат	7 966 163	13 161 914	7 010 263	1 609 260,23	4 476 618	6 000 000

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

Анализ открытых источников показал, что объекты №1 и №4-5, 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:

$$ОСПИ = (HMS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{окос} - Х_В) \times V_{окос} + (Н_{ЕНАО} - Х_В) \times V_{ЕНАО} + ОСПИ_Э \times V_Э,$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$Х_В$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (строений) представлено в таблице далее (Таблица 3.12).

Таблица 3.12. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (строений)

Наименование объекта	**Нежилое здание**	**Нежилое здание**	**Нежилое здание**
Местоположение объекта	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33
Площадь, кв. м	21 029,70	20,40	24,00
Год постройки/реконструкции	2006	2006	2006
Хронологический возраст	15	15	15
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	50	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	46	36	36
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100	65	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	86	51	51
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83	59	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	69	45	45
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81	58	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**66**	**43**	**43**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки

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

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 25.12.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 27.12.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.13. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	25.12.2021 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

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[14] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[15] 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[16], срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 3 до 12 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для торгового здания на уровне 8 месяцев.

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

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

[15] Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-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:

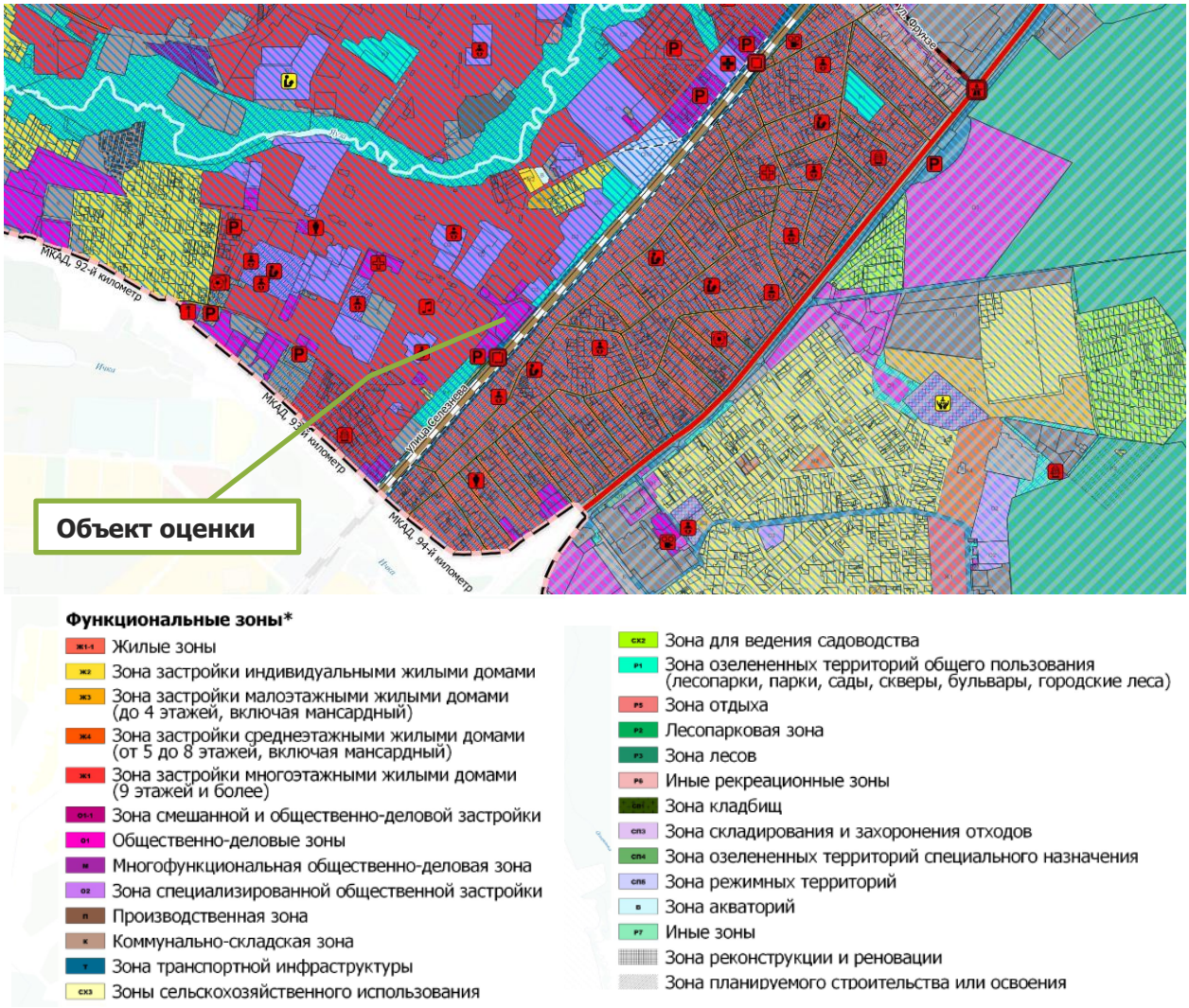
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в действующей редакции);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей 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 1-й линии ул. Селезнева позволяют генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данные участки необходимо использовать для размещения торгово-развлекательного центра
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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[17]

- В августе 2021 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, достиг допандемийного уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 мес. 2019 г.).
- В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA[18] после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).
- В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: -8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.
- На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.
- В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 г.). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).
- Потребительская инфляция, по данным Росстата, в сентябре 2021 г. составила 0,60% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,94% м/м SA. В годовом выражении рост цен в сентябре составил 7,40% г/г. В сентябре наблюдалось нетипичное для данного месяца удорожание плодоовощной продукции. Ускорился рост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (мясопродукты, молоко и молочная продукция, яйца, крупы и бобовые, макаронные изделия). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на непродовольственные товары, в том числе, благодаря удешевлению бензина. Кроме того, стабилизировались цены на услуги: после окончания сезона отпусков снизились цены на отдельные туристические услуги и на услуги пассажирского транспорта.
- Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на

[17] http://economy.gov.ru/

[18] С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

- В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.
- Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).
- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 г.).
- Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн руб. в январе–августе 2021 г.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе не нефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн руб.).
- По состоянию на 30.09.2021 г. курс доллара США к рублю составил 72,7608 руб. за доллар США. Курс евро к рублю составил 84,8755 руб. за евро.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, Средняя цена на нефть марки Urals в январе–сентябре 2021 г. сложилась в размере 65,96 долл. США/баррель, в январе–сентябре 2020 г. – 40,84 долл. США/баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2021 г. сложилась в размере 72,46 долл. США/баррель, что в 1,8 раза выше, чем в сентябре 2020 г. (40,91 долл. США/баррель).
- В 2021 г. Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о повышении ключевой ставки. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на возвращение инфляции к уровню 4%. По состоянию на 22.10.2021 г. ключевая ставка составила 7,5%.

Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:

- По данным среднесрочного прогноза Банка России (от 23.07.2021 г.), инфляция по итогам 2021 г. составит 5,7–6,2%, в 2022 г. – 4–4,5%. Банком прогнозируется, что темпы роста ВВП составят до 4,3% в 2021 г., до 2,8% и 1,8% в 2022 и 2023 гг. соответственно. Из открытых источников информации следует, что Банк России с большой долей вероятности повысит прогноз по инфляции и ВВП на 2021 г. на заседании в октябре, т. к. текущая статистика показывает, что экономика движется по верхней границе прогноза, опубликованного в июле.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, экономика России после "ковидного" шока 2020 г. быстро восстанавливается. В 2021 г. институтом ВЭБ.РФ прогнозируется рост ВВП России на уровне 4,5%, однако антиковидные ограничения, вводимые во многих регионах, могут притормозить восстановление экономики. Среднесрочные перспективы во многом зависят от ожидаемого пакета правительственных стратегических инициатив и параметров бюджетной и денежной политики. В последующие годы Институтом ВЭБ.РФ предполагается, что экономика будет расти с ежегодным темпом ниже 3%. Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает, что инфляция по итогам 2021 г. составит 5,8%.

- Среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2021 г. по прогнозам Минэкономразвития России составит 66 долл. США за баррель. Прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ предполагает цену на нефть на уровне 66,5 долл. за баррель по итогам 2021 г. Институт ВЭБ.РФ прогнозирует цену на нефть в 2021 г. в размере 66 долл. США за баррель, что соответствует прогнозу Минэкономразвития России. Среднегодовая цена на нефть Urals в 2021 г. по данным Банка России составит 65 долл. США за баррель.
- Среднегодовой курс доллара США к рублю в 2021 г. по данным Минэкономразвития России составит 73,6 руб. за долл. США. По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ курс рубля составит 73,3 руб. за долл. США. Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозирует среднегодовой курс на уровне 73,8 руб. за долл. США.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2021 г.[19]

5.2.1. Основные положения

В I–III кв. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. В первом полугодии 2021 года ВВП вырос на 4,8% (оценка Росстата), при этом годовой рост экономики страны ожидается на уровне 4,3% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые могут вступить в силу на фоне новой волны коронавируса, могут скорректировать динамику показателя.

С начала 2021 года рубль вырос относительно доллара на 1,5% и достиг значения 72,8 руб. за доллар на конец сентября 2021, по данным ЦБ РФ. В начале октября Минэкономразвития РФ представил основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, согласно которым среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,6 рублей за долл., в 2022 г. – 72,1 рублей за доллар. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рубля за доллар США.

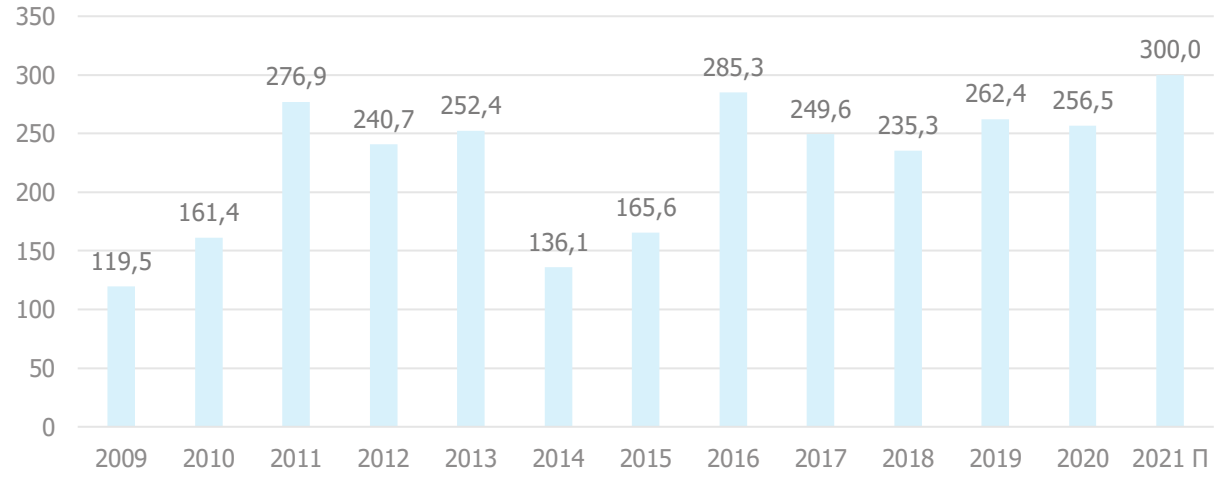
В третьем квартале ЦБ РФ дважды принял решение о повышении ключевой ставки в силу высокого темпа роста потребительских цен, вследствие чего показатель вырос с 5,5% до 6,75%. Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года достиг 7,4% г/г. По мнению ЦБ, в конце 2021 года ИПЦ будет все еще выше 4%, а в 2022 году составит 4,0–4,5%.

В III квартале 2021 года кредитный рейтинг России, по мнению ключевых рейтинговых агентств, остался без изменений: S&P Global Ratings (S&P) – на уровне BBB- со стабильным прогнозом, Moody's – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BBB также со стабильным прогнозом.

В I–III кв. объем инвестиций достиг 241,8 млрд руб., что на 39% выше результата первых трех кварталов 2020 года. Наибольший квартальный объем был закрыт в период июль – сентябрь, когда вложения составили 115,1 млрд руб. – почти половина объема за три квартала. При этом объем вложений в активы в III квартале превысил прошлогодний показатель в 1,4 раза.

[19]https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021;
https://new_retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Рисунок 5.1. Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021

Такой результат на рынке коммерческой недвижимости говорит о позитивном ожидании инвесторов от текущей доходности инструментов на рынке. Потенциально высокая активность игроков ожидается до конца года, в котором объем инвестированных средств может оказаться даже выше, чем было зафиксировано в 2011, 2016 и 2019 годах, – на уровне около 300 млрд руб. При этом стоит заметить, что структура инвестирования с этих периодов заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент.

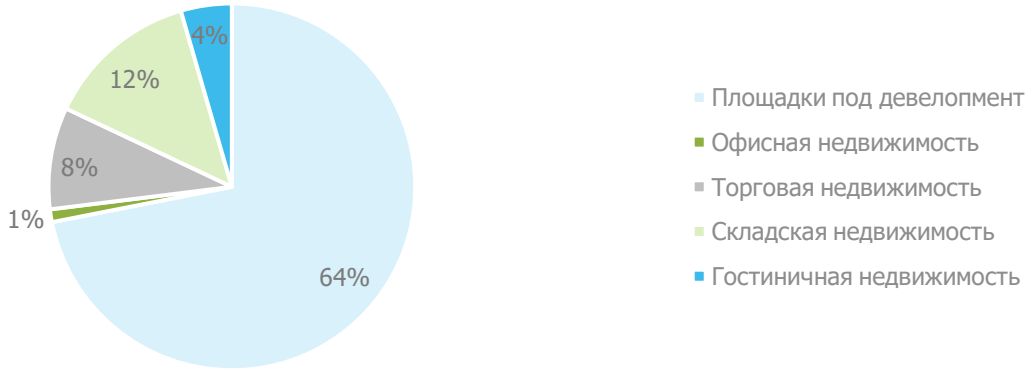
Таблица 5.1. Крупнейшие инвестиционные сделки I-III 2021 года

Сегмент	Объект	Регион	Фактический покупатель	Цена, диапазон, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК "ПИК"	10-12
Торговые объекты	ТК "Гименей" и "Якиманка, 26"	Москва	Частный инвестор	6,3-6,5
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	"М-Девелопмент"	6-6,2
Склады	Логопарк "Север-4"	Москва	PLT	4,9-5,1
Офисы	"Технополис Пулково"	Санкт-Петербург	"Стерх"	4,4-4,6
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,2-4,5

Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommerchesk uyu_nedvizhimost_rossii3927/

С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I–III кв. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 64% общего объема инвестиций против 46% годом ранее. С начала года наблюдается примерно равное распределение инвестиций в этот сегмент: за первые девять месяцев 2021 года 45% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 55% – в Москве. В I–III кв. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 21% и 75% соответственно. Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге – можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в данный сегмент. При этом постепенное вымывание доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы, а также усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка и дальше будут вести к децентрализации спроса на такие активы.

Рисунок 5.2. Структура инвестиций по сегментам по итогам III квартала 2021 г.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021

Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: с прошлого года крупнейшие сделки были закрыты структурами "Сбер Управление Активами", "ВТБ Инфраструктурный Холдинг", УК "Альфа-Капитал". Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты по итогу 2021 года ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций. С учетом высокого объема вложений в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 36% против 15% годом ранее. Данный результат может скорректироваться до уровня около 20–25% по итогам года. Также стоит отметить снизившуюся с 9% до 5% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом лидером по доле вложений стали региональные складские и логистические активы (50% от общего объема инвестиций во все сегменты в объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга в I-III кв. 2021 года). Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный сектора, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных в регионах инвестиций.

Девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов: доля их вложений возросла за год на 12 п. п. – до в 66% по итогам I–III кв. 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным: сохраняются и существенный спрос, и достаточно высокой уровень цен. Для целей расширения земельного фонда и последующей реализации новых проектов игроки рынка продолжают приобретать площадки под девелопмент, причем не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге.

Несмотря на снижение в структуре вложений по типам инвесторов доли инвестиционных компаний и частных инвесторов с 33% до 28%, результат все равно остался на высоком уровне, что произошло благодаря снижению уровня неопределенности в отдельных сегментах и, как следствие, более быстрому принятию инвесторами решения о приобретении объектов.

Также растет доля инвестиций со стороны Управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как "Сбер Управление Активами", "ВТБ Капитал Управление инвестициями", УК "Альфа-Капитал" или АКТIVO. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 3,4%, тогда как в I–III кв. 2020 г. Доля вложений составила 0,4%.

В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I–III кв. 2021 года оказалась на рекордно низком уровне – 2,2% против 9,0% годом ранее. Сделок с их участием практически не было: среди сделок с участием иностранного капитала можно отметить покупку компанией PLT логистического парка "Север-4" во II квартале 2021 года. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют общая неопределенность и ограничения вследствие пандемии коронавируса. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 5 – 10% от общего объема инвестиций.

Рисунок 5.3. Ставки капитализации по секторам недвижимости (премиальные объекты), %



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021

Эксперты ожидают, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне 280–300 млрд руб. В третьем квартале диапазоны ставок капитализации на премиальные активы не изменились: актуальные показатели для складских активов находятся на уровне 9,75–11,0%, для премиальных офисных активов: 9–10%, для торговых объектов: 9,5–11,0%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

5.2.2. Выводы

- В I–III кв. объем инвестиций достиг 241,8 млрд руб., что на 39% выше результата первых трех кварталов 2020 года. Наибольший квартальный объем был закрыт в период июль – сентябрь, когда вложения составили 115,1 млрд руб. – почти половина объема за три квартала. При этом объем вложений в активы в III квартале превысил прошлогодний показатель в 1,4 раза.
- В I–III кв. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. В первом полугодии 2021 года ВВП вырос на 4,8% (оценка Росстата), при этом годовой рост экономики страны ожидается на уровне 4,3% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые могут вступить в силу на фоне новой волны коронавируса, могут скорректировать динамику показателя.
- С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I–III кв. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 64% общего объема инвестиций против 46% годом ранее. С начала года наблюдается примерно равное распределение инвестиций в этот сегмент: за первые девять месяцев 2021 года 45% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 55% – в Москве. В I–III кв. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 21% и 75% соответственно.
- Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: с прошлого года

крупнейшие сделки были закрыты структурами "Сбер Управление Активами", "ВТБ Инфраструктурный Холдинг", УК "Альфа-Капитал". Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты по итогу 2021 года ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций.

- Сделки в сегменте складской недвижимости проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка.
- Девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов: доля их вложений возросла за год на 12 п. п. – до в 66% по итогам I–III кв. 2021 года.
- Несмотря на снижение в структуре вложений по типам инвесторов доли инвестиционных компаний и частных инвесторов с 33% до 28%, результат все равно остался на высоком уровне, что произошло благодаря снижению уровня неопределенности в отдельных сегментах и, как следствие, более быстрому принятию инвесторами решения о приобретении объектов.
- Также растет доля инвестиций со стороны Управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как "Сбер Управление Активами", "ВТБ Капитал Управление инвестициями", УК "Альфа-Капитал" или AKTIVO. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 3,4%, тогда как в I–III кв. 2020 г. Доля вложений составила 0,4%.
- Эксперты ожидают, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне 280–300 млрд руб. В третьем квартале диапазоны ставок капитализации на премиальные активы не изменились: актуальные показатели для складских активов находятся на уровне 9,75–11,0%, для премиальных офисных активов: 9–10%, для торговых объектов: 9,5–11,0%.
- Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

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.[20]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[21]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

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

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

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2021 г.[22]

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 5.3. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,00%/-3,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр

[22] Подготовлено с использованием: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021; https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html; https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/; https://www.interfax.ru/business/794842; https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021; https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.. Информационн-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-32,17%/-14,29%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf
7	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий/средний/низкий	Не используется в расчетах	–
8	Линия домов	1-ая линия/ во дворе	Не используется в расчетах	–
9	Формат ТЦ	Окружной, районный и т.п.	-13,01%/0,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение, пристроенное здание/Отдельно стоящее здание	Не используется в расчетах	–
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта аналога	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.
12	Распределение помещений по этажам	Распределение помещений по этажам	-4,70%/-0,50%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda
13	Наличие витринных окон	Наличие витринных окон	Не используется в расчетах	–
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	-

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. 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[23] — 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;

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

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

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.3–5.4.

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

Таблица 5.4. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.5. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY[24]	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"

[24] 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

За июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во II квартале 2019 г. и в I квартале 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) —217 000 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в IV квартале 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии) благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными (действовали с 28 июня по 19 июля). При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей.

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7%.

Таблица 5.6. Основные показатели на рынке торговой недвижимости Московского региона

Показатель	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,9	8,3	8,5
Новое предложение, тыс. кв. м	23,6	14,5	0
Количество открытых ТЦ, шт.	3	2	0
Уровень вакантности, %	8,6%	9,7%	9,7%
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	626	653	669

Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

Оборот розничной торговли в России, по данным Росстата, в августе 2021 года увеличился на 5,3% по сравнению с показателем за август 2020 года, до 3 трлн 419,4 млрд рублей, сообщил Росстат.

По итогам восьми месяцев 2021 года оборот розничной торговли в России вырос на 8,8%, до 24 трлн 809,4 млрд рублей.

5.4.4. Предложение

Сроки открытий четырех проектов, запланированных в III квартале 2021 г.: ТРЦ "Павелецкая Плаза", МФК "Солнце Москвы", ТЦ "Мой Молл", Estate Mall — были перенесены на конец 2021 —начало 2022 гг. ТРЦ "Павелецкая Плаза" был введен в эксплуатацию в сентябре, однако официальное открытие ожидается в IV квартале. Таким образом, за июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во II квартале2019 г. и в I квартале 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) —217 000 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в IV квартале 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., —17,9%.

До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять

районные торговые центры — 50% от общего числа ТЦ за IV квартал 2021 г. Топ-3 крупных проектов года, анонсированных к открытию, —это "Город Косино" (GLA 75 000 кв. м), "София" (GLA 36 000 кв. м) и "Павелецкая Плаза" (GLA 33 000 кв. м).

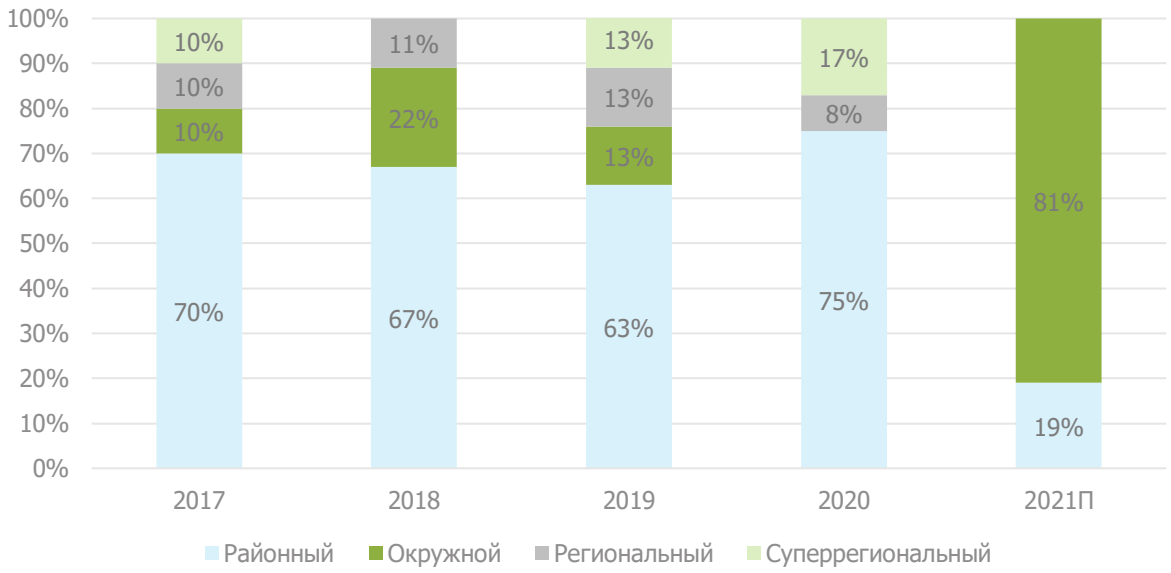
Таблица 5.7. Торговые центры, заявленные к открытию в Московском регионе в IV квартале 2021 г.

Название ТЦ	GLA, кв. м	Девелопер
Город Косино	75 000	Группа ТЭН
София	36 000	ADG group
Павелецкая Плаза	33 000	Mall Management Group
Небо	27 000	УК "Столица Менеджмент"
Discovery	15 000	MR Group
Vnukovo Premium Outlet	12 000	Румянцево
Estate Mall	10 400	Crocus group
Янтарь	8 600	ADG Group

Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

По результатам августа 2021 г. Shopping Index в Москве вернул свои позиции практически на 95%, по сравнению с 2019 г. (-5,1%). По сравнению с 2020 г. в августе также наблюдалась позитивная динамика на +3,1%. Восстановление показателей было вызвано предстоящим учебным годом и возвращением людей из отпусков. Ранее отставание составляло в среднем 10%, во многом из-за ограничений на фудкортах и в развлекательном сегменте.

Рисунок 5.4. Структура предложения новых ТЦ по классификациям в Московском регионе в 2015–2021П гг., % от общего количества объектов



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

5.4.5. Спрос

В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции.

Аналитиками были проанализированы наиболее крупные торговые центры Москвы с арендопригодной площадью более 50 000 кв. м и крупнейшими действующими fashion-галереями на предмет представленности в них 28 сетевых брендов ценовых сегментов от massmarket до

"средний+". В данную группу операторов вошли компании Inditex, LPP, Melon Fashion Group, FIBA Group, H&M Group, а также крупные fashion-ритейлеры Uniqlo и MANGO.

По итогам анализа данных торговых объектов сделаны следующие выводы:

- В 11 торговых центрах из 21 представлено более половины ключевых брендов.
- Лидерами по представленности ключевых брендов в составе торговых галерей являются "Авиапарк", Columbus и "Метрополис".
- Больше всего магазинов в исследуемых торговых центрах представлено холдингом Inditex — 40% (от общего количества магазинов).

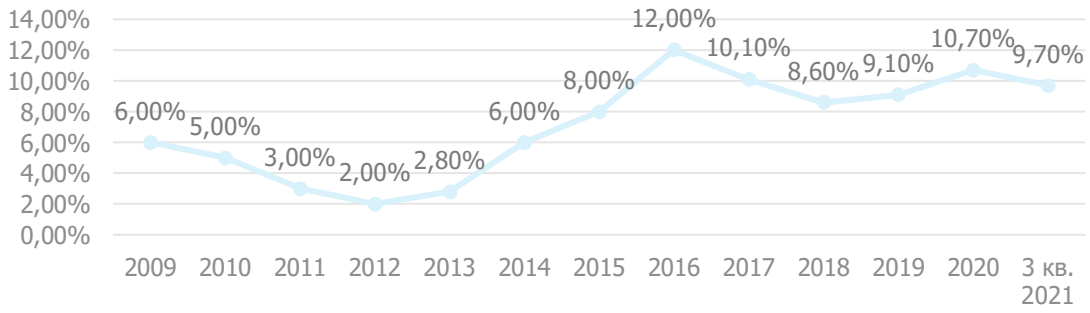
Таблица 5.8. Дебюты международных брендов, I–III кварталы 2021 г.

Бренды	Страна	Профиль	Локация
Ecco Kids	Дания	Обувь	Москва, "Ривьера"
The Frankie Shop	США	Одежда	Москва, "ЦУМ"
ShikkosaLingerie	Италия	Нижнее белье	Москва, Арбат ул., д. 39
Northland	Австрия	Спортивная одежда	Россия, магазины "Спортмастер"
Zara Beauty	Испания	Косметика и парфюмерия	Москва, Кузнецкий Мост ул., д. 9
Bernadette	Бельгия	Одежда	Москва, "ЦУМ"
Fashion Baby	Франция	Обувь	Москва, "ЦУМ"
Miista	Великобритания	Обувь	Москва, "ЦУМ"
Byredo	Швеция	Косметика и парфюмерия	Москва, Малая Бронная ул., д. 24
Acer	Тайвань	Электроника	Москва, "Авиапарк"
H&M HOMEConcept Store	Швеция	Товары для дома	Москва, "Авиапарк"
"7745 Все для стройки"	Белоруссия	DIY	Москва, Симферопольское шоссе
Arket	Швеция	Одежда	Москва, "Метрополис"
Miss Sixty	Италия	Одежда	Москва, "Метрополис", "Авиапарк"

Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил в 3 кв. 2021 г. 9,7 %.

Рисунок 5.5. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %

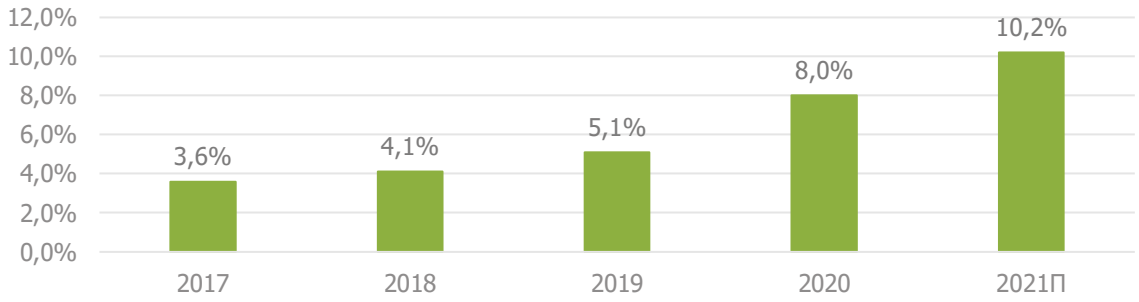


Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020; https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

Растущая посещаемость торговых центров свидетельствует о том, что офлайн форматы торговли остаются востребованными среди потребителей. Однако активное внедрение онлайн в жизнь покупателей отразилось на их предпочтениях при посещении торговых объектов. Изменившемуся

покупателю важен высокий уровень сервиса и индивидуальный подход, бесшовный омниканальный опыт, а также получение эмоций и впечатлений, которые невозможно реализовать онлайн.

Рисунок 5.6. Онлайн продажи в обороте розничной торговли России, %



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

По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии) благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными (действовали с 28 июня по 19 июля). При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей.

Коронакризис сильно повлиял на рынок коммерческой недвижимости, став причиной падения трафика и высвобождения площадей в торговых центрах. Собственники торговых объектов вследствие этого стали чаще пользоваться консалтинговыми услугами, нацеленными на улучшение маркетинговых стратегий и аудит качества и эффективности управляющих компаний. Безусловно, торговые центры, которые ведут активную работу со своими потребителями в турбулентных условиях, окажутся в более выигрышном положении в сравнении с конкурентами.

Несмотря на выход 14 новых международных игроков на российский рынок за I–III кварталы 2021 г., развитие "новичков" в последние полтора года, в отличие от предыдущих лет, носит скорее избирательный характер: если раньше международные операторы были готовы открывать больше магазинов, то сейчас речь идет в основном о двух-трех точках преимущественно в Москве, корнерах или выходе на онлайн-платформы.

5.4.6. Финансовые условия[25]

В I полугодии 2021 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно аналогичного периода прошлого года, когда они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений.

Помимо прямого негативного влияния пандемических мер, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов – доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек

Коммерческие условия являются индивидуальными для каждого арендатора на сегодняшний момент, однако есть величины арендных ставок на I полугодие 2021 г.

[25] https://cre.ru/news/82288

Таблица 5.9. Величина арендных ставок на I полугодие 2021 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	0-8 000	1,5-4
DIY (>5 000 кв. м)	0-6 000	4-6
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000-18 000	4-7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000-35 000	5-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000-12 000	7-9
Операторы торговой галереи:		
Якоря (более 1 000 кв. м)	0-12 000	4-10
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	0-14 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	0-16 000	6-10
300-500 кв. м	0-25 000	5-12
150-300 кв. м	8 000-18 000	6-14
100-150 кв. м	16 000-36 000	10-14
50-100 кв. м	25 000-80 000	12-14
0-50 кв. м	45 000-100 000	10-14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000-8 000	10-14
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0-6 000	8-10
Общественное питание:		
Food-court	45 000-120 000	10-15
Кафе	15 000-90 000	12-14
Рестораны	0-25 000	10-12

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021

Торговые центры вне МКАД характеризуются более низким уровнем арендных ставок: приблизительно на 30% ниже, чем в центре города

Таблица 5.10. Ставки аренды на помещения торгового назначения по городам Московской области. 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
Одинцово	417	4 509	1 455
Реутов	667	4 286	1 423
Химки	313	5 250	1 293
Долгопрудный	333	5 000	1 262
Котельники	500	4 167	1 179
Красногорск	417	4 297	1 174
Люберцы	405	2 833	1 157
Королев	278	4 688	1 096
Домодедово	236	3 636	1 090
Подольск	241	6 250	1 090

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
Лобня	227	4 762	1 050
Щелково	292	3 646	1 000
Мытищи	333	3 592	990
Чехов	200	3 788	981
Фрязино	456	3 572	974
Пушкино	421	1 894	961
Видное	375	1 458	922
Истра	435	2 917	908
Балашиха	313	1 667	905
Раменское	250	4 900	893
Ступино	270	3 125	888
Дзержинский	278	1 628	883
Звенигород	373	1 600	872
Ивантеевка	313	1 302	823
Лыткарино	242	2 449	813
Солнечногорск	294	1 331	788
Сергиев Посад	317	1 875	783
Орехово-Зуево	359	1 944	780
Ногинск	500	2 083	769
Дмитров	347	1 354	741
Наро-Фоминск	400	1 417	736
Клин	317	2289	724
Электросталь	400	1 140	723
Бронницы	292	1 527	691
Коломна	248	2 630	688
Можайск	302	1 522	686
Волоколамск	395	1 302	641
Электроугли	227	3 333	622
Егорьевск	405	1 371	621
Луховицы	332	1 250	593
Серпухов	193	2 417	592
Кашира	251	833	585
Талдом	333	1 968	580
Павловский Посад	304	833	575
Дубна	394	951	539
Воскресенск	234	1 250	528
Шатура	383	833	525
Электрогорск	417	1 250	525
Руза	238	1 500	479

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

Таблица 5.11. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
≤ 50	208	6 250	1381
> 50 ≤ 100	238	4 900	1259
> 100 ≤ 200	227	4 131	1107
> 200 ≤ 300	170	3 125	992
> 300 ≤ 500	193	2 894	931
> 500 ≤ 1000	200	2 987	868
> 1000 ≤ 3000	275	2 292	818
> 3000 ≤ 5000	275	1 250	748

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Мытищи Московской области находятся в диапазоне от 3 996 до 43 104 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 11 880 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 50 до 5 000 кв. м составляет 11 525 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 2 705 до 36 993 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 572 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 2 496 до 75 000 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.12. Цены предложения на помещения торгового назначения по городам Московской области. 3 кв. 2021 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
Котельники	97 580	257 669	149 504
Красногорск	50 146	201 904	108 851
Реутов	40 123	204 806	106 206
Люберцы	45 238	224 104	104 016
Одинцово	40 404	193 623	101 529
Химки	34 047	208 713	96 939
Мытищи	35 991	197 445	94 951
Домодедово	65 789	178 030	94 084
Видное***	50 831	100 629	91 274
Истра	39 216	141 753	87 708
Подольск	35 005	333 333	86 726
Балашиха	45 455	174 754	86 154
Долгопрудный	32 868	206 883	83 532
Ивантеевка	37 136	171 717	76 170
Королев	34 193	147 436	73 744
Ступино	39 308	83 333	72 373
Руза	34 014	107 483	72 300
Можайск	50 269	112 423	69 722
Лобня	54 167	146 387	68 660
Пушкино	38 690	96 812	65 804
Лыткарино	34 430	116 078	65 665
Щелково	40 161	114 874	64 796

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
Раменское	32 907	125 000	63 728
Электросталь	35 521	82 099	59 742
Дзержинский	29 630	117 188	59 655
Солнечногорск	31 969	104 704	58 436
Ногинск	33 639	159 033	57 302
Коломна	43 665	69 106	55 089
Дубна	33 333	104 167	55 033
Сергиев Посад	32 907	83 333	54 331
Чехов	35 774	89 928	54 149
Павловский Посад	37 037	74 359	53 345
Фрязино	29 334	166 667	51 025
Клин	30 817	68 446	50 392
Дмитров	38 581	88 935	50 374
Черноголовка	27 488	85 661	47 592
Звенигород	33 602	65 789	47 489
Егорьевск	29 720	83 333	46 356
Серпухов	32 951	81 254	46 352
Кашира	17 520	102 355	46 088
Шатура	30 105	97 667	45 174
Наро-Фоминск	44 838	44 838	44 838
Бронницы	20 759	65 941	44 819
Орехово-Зуево	19 547	74 029	43 421
Электроугли	20 047	81 702	39 461
Талдом	37 326	42 857	37 902
Озеры	28 011	49 669	34 720
Луховицы	24 479	52 883	34 150
Воскресенск	21 885	34 665	25 847

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Мытищи, находится в диапазоне от 35 991 до 197 445 руб./кв. м без НДС.

Таблица 5.13. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
≤ 50	30 382	333 333	102 680
> 50 ≤ 100	27 778	300 000	104 366
> 100 ≤ 200	10 124	283 172	90 734
> 200 ≤ 300	16 026	277 778	73 225
> 300 ≤ 500	24 950	257 669	81 939
> 500 ≤ 1000	13 708	220 542	70 584
> 1000 ≤ 3000	11 475	223 487	66 633
> 3000 ≤ 5000	18 935	166 625	78 734
> 5000 ≤ 10000	24 671	112 814	63 453

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4985.html#torgovaya-nedvizhimost_23

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 63 453 руб./кв. м и находится в диапазоне от 24 671 до 112 814 руб./кв. м без НДС. Средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, находится в диапазоне от 10 124 до 333 333 руб./кв. м без НДС.

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

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

Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 43,9-218,6 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 5.14. Предложения продажи торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, г. Химки, 74-й км, владение 5	4 637,7	52 246	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000414330
2	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское шоссе, д. 107	29 500,0	122 034	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163071?isSortSquare=1
3	Московская область, г. Химки, Ленинградское шоссе, 21-й километр	10 000,0	180 000	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_2193739197
4	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое шоссе, д. 3	9 664,3	155 210	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/23288403094/
5	Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	1 474,0	108 548	https://kf.expert/retail/g-khimki-ul-pozharskogo-d-22-str-1-s226152
6	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский просп., д. 29с2	1 533,5	51 516	https://www.praedium.ru/catalog/torg/torgovogo_pomescheniya_mo_g_mytischi_olimpiyskiy_pr-t_29s2_biznes-centr_format_-1/
7	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Большая Воскресенская, 1	13 838,0	104 784	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260517304/
8	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6	11 653,0	111 559	https://m7capital.recrm.ru/170
9	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	19 342	103 405	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_karusel_5_let_19341_m_2017756023
10	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6	14 398,2	90 289	https://blitz.moscow/tproduct/1-535737077161-m-bulvar-dmitriya-donskogo-yuzao-ul-kuli
11	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Солнцевский пр-кт, д 21	13 427	163 844	https://blitz.moscow/tproduct/1-990720902156-m-yugo-zapadnaya-yuzao-solntsevskii-pros
12	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Ольгино), Керамик микрорайон, ш. Носовихинское, 15	3 580,9	79 589	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153923
13	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 36	1 400,0	103 571	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/251959811/
14	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 8	6 146,0	68 337	https://www.cian.ru/sale/commercial/255524617/
15	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 6	1 335,0	104 869	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/230969277/
16	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	22 291,0	118 882	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/
17	Московская область, Долгопрудный Московская область, Одинцовский район, Минское шоссе	22 000,0	218 636	https://zdanie.info/2387/2477/object/3743

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации
18	Московская область, Долгопрудный, Спортивная ул., 2к1	1 479,0	43 949	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252548880/
19	Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Дмитриевского, 10	2 500,0	68 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/254151734/
20	Московская область, Балашиха, Вишняковское ш., д. 2	1 339	70 948	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/243362123/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 30,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 17,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7,0 до 25,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 14,5 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 5.15. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Месторасположение	Площадь, кв. м.	Цена предложения объекта, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Мытищи, мкр. Строителей, ул. 2-я Институтская, 26	32,40	12 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/255399675/
2	Московская область, Мытищи, мкр. Леонидовка, Олимпийский просп., с10	44,00	9 545	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/250041820/
3	Московская область, Мытищи, Олимпийский просп., 29с1	100,00	14 400	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/251511972/
4	Московская область, Мытищи, мкр. 18, ул. Мира, 26А	200,00	13 200	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/265642153/
5	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 23Г	152,00	25 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/240783534/
6	Московская область, г. Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, 25	222,10	8 400	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/221901801/
7	Московская область, Мытищи, Олимпийский просп., 29с2	540,00	13 333	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/234256711/
8	Московская область, Мытищи, мкр. Ярославский, Юбилейная ул., 10	145,00	24 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/251671212/
9	Московская область, г. Королев, мкр. Костино, просп. Космонавтов, 20а	78,80	23 604	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/267356846/
10	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 23Г	91,00	30 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/240783534/
11	Московская область, Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 21А	128,00	13 200	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/233085875/
12	Московская область, Мытищи, мкр. 25, Олимпийский просп., 21	800,00	18 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/266855162/
13	Московская область, Мытищи, мкр. 10, Летная ул., 21	187,60	19 183	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/240979651/
14	Московская область, Мытищи, мкр. 10, Летная ул., 21/2	168,60	24 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/221667213/
15	Московская область, Мытищи, мкр. 25, ул. Рождественская, с8	250,00	12 000	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/267474504/
16	Московская область, г. Королев, мкр. Болшево, пл. Станционная, 4	370,00	19 200	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/243734773/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.8. Выводы

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

- За июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта.
- Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек.
- До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять районные торговые центры
- Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., —17,9%.
- По результатам августа 2021 г. Shopping Index в Москве вернул свои позиции практически на 95%, по сравнению с 2019 г. (-5,1%). По сравнению с 2020 г. в августе также наблюдалась позитивная динамика на +3,1%.
- Оборот розничной торговли в России, по данным Росстата, в августе 2021 года увеличился на 5,3% по сравнению с показателем за август 2020 года, до 3 трлн 419,4 млрд рублей, сообщил Росстат.
- По итогам восьми месяцев 2021 года оборот розничной торговли в России вырос на 8,8%, до 24 трлн 809,4 млрд рублей.
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Мытищи Московской области находятся в диапазоне от 3 996 до 43 104 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 11 880 руб./кв. м/год без НДС).
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 50 до 5 000 кв. м составляет 11 525 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 2 705 до 36 993 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 572 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 2 496 до 75 000 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Мытищи, находится в диапазоне от 35 991 до 197 445 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 63 453 руб./кв. м и находится в диапазоне от 24 671 до 112 814 руб./кв. м без НДС.
- Средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, находится в диапазоне от 10 124 до 333 333 руб./кв. м без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 43,9-218,6 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 30,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 17,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7,0 до 25,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 14,5 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 III квартала 2021 г.[26]

5.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.16. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	-12,00%/+13,64%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-19,00%/+23,46%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,00%/-2,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г. Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda

[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

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
7	Местоположение	Шоссе, удаленность от МКАД	-32,17%/-14,29%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf
8	Территориальная зона	Зоны внутри города	0,00%/+19,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть I". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
9	Категория земли	Земли населенных пунктов, земли с/х назначения, земли промышленности и т. д.	Не применяется в расчетах	–
10	Вид разрешенного использования	Виды разрешенного использования согласно классификатору	Не применяется в расчетах	–
11	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-20,00%/+25,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть I". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь участка	-15,83%/+37,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
13	Рельеф и форма участка	Форма рельефа	Не применяется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая, удовлетворительная, плохая	Не применяется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Не применяется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Не применяется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-12,53%/14,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-37,02%/0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Часть II. Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.1. Сегментирование рынка земли

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

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

- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

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

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

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

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;

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

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

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

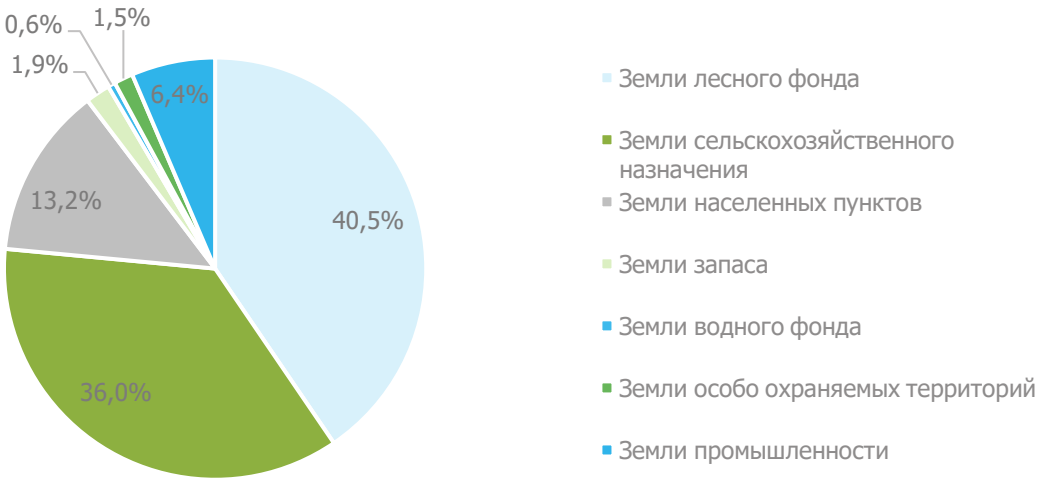
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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

5.6.2. Общая ситуация

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

Рисунок 5.7. Распределение земель по категориям



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

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

В настоящее время крупные землевладельцы Московской области имеют права в основном на земли сельхозназначения. В подавляющем большинстве случаев крупные подмосковные землевладельцы

приобрели права на земли в 1998–2003 гг. путем скупки паев у колхозников или путем приобретения доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.[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 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Спрос на земельные участки на земельном рынке Московской области ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием 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.

5.6.3. 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.

[27] https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podesheveet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html
[28] https://zdanie.info/2393/2467/news/10176

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

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

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

Рынок земельных активов характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура 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. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Московского региона в 2021 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.

5.6.4. Спрос

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: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

По данным аналитиков стабильным спросом пользуются два типа участков – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Наиболее популярный размер – от 5 до 50 га.

Также наблюдается интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

По данным аналитиков, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

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, их цена стабильно растет. Можно говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта.

В настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению.

Заметно востребованной стала услуга "ленд-девелопмента", задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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), но доступных предложений в данный момент здесь практически нет. Наименее востребованы участки восточного и юго-восточного направлений, ввиду сложной транспортной ситуации.

У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс. Критерий удаленности земельного участка от МКАД меняется: так, если ранее запрашивались участки,

расположенные до 10–15 км от МКАД, то теперь покупатели готовы рассматривать земельные участки на расстоянии до 25 км.

5.6.5. Финансовые условия

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

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 3-м квартале 2021 г. составила 460 300 руб./сот.

Рисунок 5.8. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ в 3 квартале 2021 г., руб./сот.



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

Рисунок 5.9. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой и офисной недвижимости в разных муниципальных образованиях в 3 квартале 2021 г., тыс. руб./сот.

№ п/п	Муниципальное образование	Цена, руб./сот.
1	Богородский г.о.	221 700
2	Волоколамский г.о.	300 000
3	г.о. Балашиха	1 167 300
4	г.о. Домодедово	313 200
5	г.о. Дубна	596 200
6	г.о. Истра	399 600
7	г.о. Клин	237 500
8	г.о. Котельники	1 248 100
9	г.о. Красногорск	1 481 100
10	г.о. Луховицы	1 665 000
11	г.о. Люберцы	626 200
12	г.о. Мытищи	415 300
13	г.о. Павловский Посад	824 000

№ п/п	Муниципальное образование	Цена, руб./сот.
14	г.о. Подольск	477 100
15	г.о. Серпухов	749 900
16	г.о. Солнечногорск	273 000
17	г.о. Чехов	201 800
18	г. о. Щелково	242 300
19	Дмитровский г.о	358 800
20	Коломенский г.о.	1 216 200
21	Ленинский г.о.	616 200
22	Можайский г.о.	335 600
23	Наро-Фоминский г.о	219 400
24	Одинцовский г.о	1 268 600

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

Таблица 5.17. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой недвижимости в 3 квартале 2021 г., руб./сот по диапазонам площадей

Диапазоны площадей, сотка	Средневзвешенная цена
≤ 5	1 303 200
> 5 ≤ 10	740 500
> 10 ≤ 15	679 500
> 15 ≤ 30	797 900
> 30 ≤ 50	408 200
> 50 ≤ 100	592 200
> 100 ≤ 300	569 000
> 300 ≤ 500	350 600
> 500 ≤ 1000	444 600
> 1000	344 300

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

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения земельных участков для торговой недвижимости, расположенных в районе МКАД в северо-западном, северном и северо-восточном направлениях, находится в диапазоне от 415,3 до 1 481 тыс. руб./сотка.

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 450 000 до 2 916 667 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 5.18. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, в локации оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Ссылка на источник информации
1	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский	189,21	507 373	https://www.avito.ru/mytischi/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_promnaznacheniya_2203616983#login?authsrc=ps
2	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, п. Нагорное	190,00	789 474	https://realty.jcat.ru/2fd22612?utm_medium=paidsearch&utm_source=yandexcommerce
3	Московская область, г. Мытищи, ул. Ульяновская (между д. 47 и д. 49)	11,60	991 379	http://www.moszemly.ru/perlovka-12-sotok-ofis.html
4	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1	1 118,50	636 567	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1197_ga_promnaznacheniya_2206610490
5	Московская область, Ленинский р-н, г Видное	17,01	499 706	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2298119396
6	Московская область, Мытищи, микрорайон имени В.М. Колонцова	126,71	947 044	https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593
7	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.	517,83	800 263	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/
8	Московская область, г. Химки, мкрн. Сходня, Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД	220,00	450 000	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/32105.html
9	Московская область, г Мытищи, д. Сгонники	910,21	706 980	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/267164064/
10	Московская обл., городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул.Юбилейная	24,00	2 916 667	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/265792894/
11	Московская область, Одинцовский г.о., Одинцово, Красногорское ш., уч. 18	29,50	1 898 305	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2233085640
12	Московская область, Мытищи, мкр. Олимпийский, ул. Щорса	13,19	796 058	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/267660741/
13	Московская область, г Химки, мкр. Сходня, ул. Мичурина, д. 27	63,00	1 047 460	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-3567488061

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.7. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.
- 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.
- В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2021 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 3-м квартале 2021 г. составила 460 300 руб./сот.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения земельных участков для торговой недвижимости, расположенных в районе МКАД в северо-западном, северном и северо-восточном направлениях, находится в диапазоне от 415,3 до 1 481 тыс. руб./сотка.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 450 000 до 2 916 667 руб./сот. Разброс цен обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[29].

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[30].

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

[29] IFRS 1, п. 3.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[31].

Основные средства[32] 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[33].

Балансовая стоимость[34] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[35] — 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[36].

Инвестиционное имущество[37] – 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

[31] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

[36] IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[38].

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[39].

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[40].

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[41].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[42]

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.[43]

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.[44]

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

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

[39] IAS 1, п. 7.

[40] П. 10.1 МСО 2017

[41] П. 30.1 МСО 2017

[42] П. 50.1 МСО 2017

[43] П. 50.2 МСО 2017

[44] П. 50.3 МСО 2017

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[45].

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[46].

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[47].

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

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

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

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[48]

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[49]:

- 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.

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

[49] 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[50].

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[51].

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.10 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[52].

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

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

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

[52] 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)[53].

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[54].

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[55].

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[56].

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[57].

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[58].

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[59].

[53] IFRS 13, п. 2.

[54] IFRS 13, п. 3.

[55] IFRS 13, п. 11.

[56] IFRS 13, п. 15.

[57] IFRS 13, п. 16.

[58] IFRS 13, п. 27.

[59] 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).[60]

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[61].

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[62].

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

[60] IFRS 13, п. 38.

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

[62] МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.5. Этапы проведения оценки

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

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов[63].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[64].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний[65].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[66].

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[67].

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

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

[65] Там же, п. 18.

[66] Там же, п. 19.

[67] Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[68]:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[69].

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[70].

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).

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

[70] "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[71] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[72]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[73].

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.[74]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[75]:

- 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);

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

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

[73] Там же, п. 13.

[74] Там же, п. 14.

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

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[76].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[77].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[78].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[79]:

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

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

[77] Там же, п. 16.

[78] Там же, п. 17.

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки производился затратным, сравнительным и доходным подходами. Расчет справедливой стоимости объектов оценки №4-5 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. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[80].

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

Сравнительный подход применяется для объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[81], 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[82], 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

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

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

[82] Там же, п. 16.

в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход (объекты оценки №2-3)	
Метод сравнительной единицы	Применение метода для ТП связано с тем, что в настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест". В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества. Преимущество метода заключается в следующем: • 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[83]. 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"

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

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

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

В рамках затратного подхода определялась стоимость:

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

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

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

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

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

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

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.

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"[84], данный коэффициент составляет величину 1,0.

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

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

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

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

На разницу в площади ($S_о/S_{спр}$)	Коэффициент ($К_2$)
<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 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". Издание восьмое, переработанное и дополненное. – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016, стр. 25

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

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. 115, апрель 2021 г.

Индексы изменения цен с даты выпуска справочника, до 27.12.2021 г. в разрезе по конструктивным системам, представлены в таблице ниже.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$К_3 = И_{01.01.2018\text{-}01.07.2020} \times И_{01.01.2018}/И_{01.01.2016} \times И_{13.07.2021}/И_{01.07.2020}$$

где:

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

$И_{01.01.2018}/И_{01.01.2016}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2018 г. по сравнению с датой справочника (01.01.2016 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 115, апрель 2021, стр. 136, таблица "Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг.");

$И_{27.12.2021}/И_{01.07.2020}$ — значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату, наиболее близкой к дате определения стоимости (27.12.2021 г.) по сравнению с датой справочника (01.07.2020 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 115, апрель 2021; стр. 136, таблица "Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг.").

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

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

Класс конструктивной системы (КС)	Для Московской области на 01.07.2020 г. по сравнению с 01.01.2019 г.	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на декабрь 2016 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на декабрь 2018 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на июнь 2020 г. (стр. 100)	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование на декабрь 2021 г. (стр. 100)	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2016 г. по 27.12.2021 г.
КС-1	1,054					1,189
КС-2	1,072					1,209
КС-3	1,046					1,180
КС-4	1,059					1,195
КС-5	1,055					1,190
КС-6	1,055					1,190
КС-7	1,053	110,395	119,573	127,826	133,117	1,188
КС-8	1,055					1,190
КС-9	1,049					1,183
КС-10	1,053					1,188
КС-11	1,039					1,172
КС-12	1,052					1,187
КС-13	1,053					1,188
КС-14	1,065					1,201

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. № 112, июль 2020, стр. 59-60 Табл. 2.2.2.1; Вып. № 115, апрель 2021, стр. 136

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 (К4)

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

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

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

Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов (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	

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
4	Класс конструктивных систем объекта	КС-3	Данные Заказчика
5	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	8 633,00	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г., код по справочнику 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 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($К_3$)	1,180	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №115
12	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$)	1,199	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Складские здания и сооружения" на 01.01.2016 г.
13	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов ($К_5$)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
14	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	14 170,19	=8 633,0 x 1,000 x 1,160 x 1,180 x 1,199 x 1,000
15	**Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.**	**779 360**	**= 14 170,19 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
5	Стоимость скорректированной единицы измерения на дату справочника (источника) без НДС для Московской области, руб.	8 633,00	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г., код по справочнику 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 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	1,160	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
11	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	1,180	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ®, Выпуск №115
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.

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
14	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	14 170,19	=8 633,0 x 1,000 x 1,160 x 1,180 x 1,199 x 1,000
15	**Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.**	**921 062**	**= 14 170,19 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

№ п/п	Наименование основного средства	Количество, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/ постройки	Группа ОС	Подгруппа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	—	01.01.2006	2006	Здания	Здания	—	—
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	—	01.01.2005	2005	Сооружения	Сети электрические	Кабель АСБл-10-3х185. Протяженность кабеля 954 м. Напряжение 10 000 В	—
2.3	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Трансформаторы	ТМГ-1000/10-У1	—
2.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	Трансформаторы	ТМГ-1000/10-У1	—
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

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

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

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

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

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

7.1.2.2. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

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

7.1.2.3. Определение экономического устаревания зданий и сооружений

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

7.1.2.4. Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

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

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

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

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование	Этажность здания	Протяженность, м (п. м. км)	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Дата источника	Сравнительная единица (кв. м, м, шт, км, куб. м)	Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	1	—	КС-3	ЗП	МСЕ-1	"Промышленные здания" (2016)	ruП3.19.000.0072	КС-1	П32016	куб. м	100,0
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП 282 – ТП-283	—	44	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИ3.10.003.0645	КС-14	СГИ2016	м	—
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	—	955	КС-14	ЗП	МСЕ-1	"Сооружения городской инфраструктуры" (2016)	ruИ3.10.003.0645	КС-14	СГИ2016	м	—

ID	Наименование	Этажность здания	Протяженность, м (п. м. км)	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Используемый подход для определения стоимости	Используемый метод в рамках подхода	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивной системы аналога	Дата источника	Сравнительная единица (кв. м, м, шт, км, куб. м)	Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	1	—	КС-3	ЗП	МСЕ-1	"Промышленные здания" (2016)	ruП3.19.000.0072	КС-1	П32016	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" (2016)	ruИ3.10.003.0645	КС-14	СГИ2016	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	8 633,00	0,55	55	1,000	1,160	1,180	1,199	1,000	14 170,19
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	4 473,04	1,00	44	1,000	1,000	1,201	1,000	1,000	5 373,42
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	4 473,04	1,00	955	1,000	1,000	1,201	1,000	1,000	5 373,42
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	8 633,00	0,65	65	1,000	1,160	1,180	1,199	1,000	14 170,19
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	4 473,04	1,00	954	1,000	1,000	1,201	1,000	1,000	5 373,42

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	779 360	15	58	26%	0%	0%	26%	577 800
1.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-283	236 430	16	21	74%	0%	0%	74%	61 500

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.
1.3	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-282 – ТП-144	5 131 615	16	21	74%	0%	0%	74%	1 334 200
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	921 062	15	58	26%	0%	0%	26%	682 900
2.2	Высоковольтная кабельная линия по направлению ТП-283 – ТП-387 (до места врезки)	5 126 242	16	21	74%	0%	0%	74%	1 332 800
	Итого:	**12 194 710**							**3 989 200**

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.

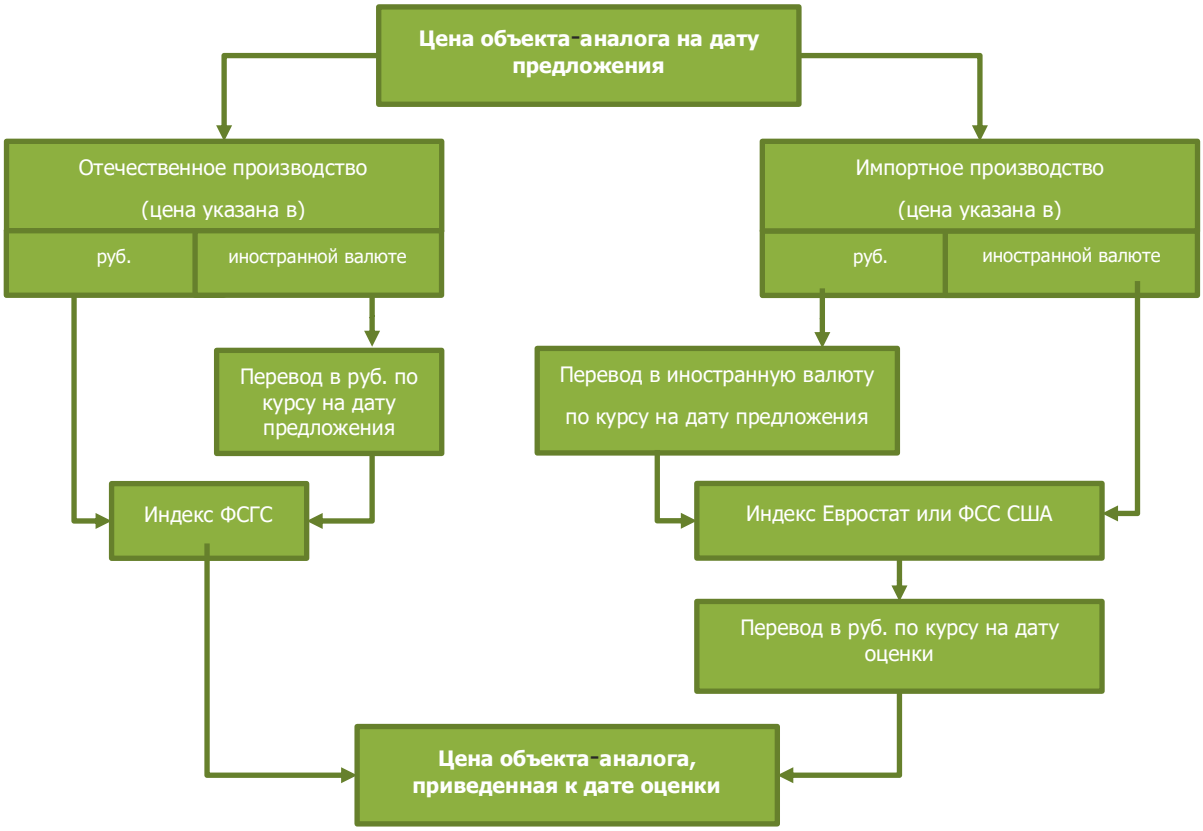
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки и паритет валют

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	Интернет-ресурс: http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/
Цена предложения нового аналога (с НДС)	680 000	
Цена предложения нового аналога (без НДС)	566 667	
Валюта предложения	RUR	
Дата предложения	27.12.2021	
База для начисления индекса	ФСГС	Анализ Исполнителя
Курс валюты на дату оценки по отношению к рублю	1,000	Данные Банка России (http://www.cbr.ru/currency_base/)
Группа для начисления индекса	Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов	Анализ Исполнителя
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	1,000	Индекс цен производителей промышленной продукции по данным Федеральной службы государственной статистики РФ для группы оборудования – "Производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов" = 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.	**881 733**	**= 566 667 x 1,000 x (1 + 0,0%) x 1,00 x (1 + 55,6%)**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Значение	Источник
Наименование объекта	Выключатель нагрузки	Данные, предоставленные Заказчиком
Марка/модель	I.SE.RE 1800A (вводной)	
Инвентарный номер	—	
Подклассы ОС	Электротехническое оборудование	Анализ Исполнителя
Марка/модель аналога	ISERE-1800	Интернет-ресурс: http://tkb-energo.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/vyklyuchateli-rubilniki/isere/, Титов Артем Сергеевич,
Цена предложения нового аналога (с НДС)	240 000	
Цена предложения нового аналога (без НДС)	200 000	

Наименование показателя	Значение	Источник
Валюта предложения	RUR	тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30
Дата предложения	27.12.2021	
База для начисления индекса	Евростат	Анализ Исполнителя
Курс валюты на дату оценки по отношению к рублю	73,1886	Данные Банка России (http://www.cbr.ru/currency_base/)
Группа для начисления индекса	Производство электрооборудования	Анализ Исполнителя
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	1,000	Индекс цен производителей промышленной продукции по данным Федеральной службы государственной статистики РФ для группы оборудования – "Производство электрооборудования" = 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.	**311 200**	**= 200 000 x 1,000 x (1 + 0,0%) x 1,00 x (1 + 55,6%)**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

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

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

7.2.3.2. Определение функционального устаревания движимого имущества

Проведенный анализ позволил сделать вывод, что в настоящее время движимое имущество, представленное к оценке, является конкурентоспособным в России. Исполнитель сделал вывод,

что функциональный износ оцениваемого имущества отсутствует и в рамках настоящего Отчета не учитывается.

7.2.3.3. Определение экономического устаревания движимого имущества

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

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

7.2.3.4. Результат определения величины накопленного износа движимого имущества

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

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

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

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
2.8	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
2.12	Щит учета	01.01.2005	2005	3	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	01.01.2005	2005	1	Машины и оборудование	Электротехническое оборудование	83	ЗП	МСИАО	ФСГС	Производство электрической распределительной и регулирующей аппаратуры

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование объекта	Технические характеристики	Марка/модель аналога	Источник информации	Цена предложения нового аналога (с НДС)	Цена предложения нового аналога (без НДС)	Дата предложения к продаже аналога	Дата для индексации
1.4	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/	680 000	566 667	13.07.2021	13.07.2021
1.5	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/	680 000	566 667	13.07.2021	13.07.2021
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDI)	RM6-NE-IIDI 10кВ 630А VIP30	http://www.elektro-portal.com/product/show/22474	2 077 946	1 731 622	13.07.2021	13.07.2021
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=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912, отдел продаж тел.: 8-800-350-69-03	2 600 000	2 166 667	13.07.2021	13.07.2021

ID	Наименование объекта	Технические характеристики	Марка/модель аналога	Источник информации	Цена предложения нового аналога (с НДС)	Цена предложения нового аналога (без НДС)	Дата предложения к продаже аналога	Дата для индексации
1.8	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1800A (вводной)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichiispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	13.07.2021	13.07.2021
1.9	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1200A (секц.)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichiispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	13.07.2021	13.07.2021
1.10	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В У3 (ВР)	http://westconta.ru/page12-1.html	44 036	36 696	13.07.2021	13.07.2021
1.11	Автоматический выключатель	ВА57-31, 100 А	ВА57-31	https://keaz.moscow/product/vykljuchatel-avtomaticheskij-va57-31-841110-100a-1000-220dc/	8 467	7 056	27.12.2021	27.12.2021
1.12	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП СВТ29.04.000	http://szsa.msk.ru/товар/шп-свт29-04-000-шкаф-питания-4	21 100	17 583	27.12.2021	27.12.2021
1.13	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ 1/1-0 74 У1 IP54	http://www.elektro-portal.com/product/show/16283	8 037	6 698	27.12.2021	27.12.2021
2.3	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/	680 000	566 667	27.12.2021	27.12.2021
2.4	Трансформатор силовой	ТМГ-1000/10-У1	ТМГ-1000/10-У1	http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/	680 000	566 667	27.12.2021	27.12.2021
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	RM-6 на 4 присоединения (функции IIDI)	RM6-NE-IIDI 10кВ 630А VIP30	http://www.elektro-portal.com/product/show/22474	2 077 946	1 731 622	27.12.2021	27.12.2021
2.6	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=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912, отдел продаж тел.: 8-800-350-69-03	2 600 000	2 166 667	27.12.2021	27.12.2021
2.7	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1800A (вводной)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichiispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	27.12.2021	27.12.2021
2.8	Выключатель нагрузки	I.SE.RE 1200A (секц.)	ISERE-1800	https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichiispb, Титов Артем Сергеевич, тел.: +7 (905) 211-18-38, +7 (812) 565-10-30	240 000	200 000	27.12.2021	27.12.2021
2.9	Ящик собственных нужд	ЯСН	ЯСН-В У3 (ВР)	http://westconta.ru/page12-1.html	44 036	36 696	27.12.2021	27.12.2021
2.10	Автоматический выключатель	ВА57-31, 100А	ВА57-31	https://keaz.moscow/product/vykljuchatel-avtomaticheskij-va57-31-841110-100a-1000-220dc/	8 467	7 056	27.12.2021	27.12.2021
2.11	Шкаф питания ЯСН	ШП-1	ШП СВТ29.04.000	http://szsa.msk.ru/товар/шп-свт29-04-000-шкаф-питания-4	21 100	17 583	27.12.2021	27.12.2021

ID	Наименование объекта	Технические характеристики	Марка/модель аналога	Источник информации	Цена предложения нового аналога (с НДС)	Цена предложения нового аналога (без НДС)	Дата предложения к продаже аналога	Дата для индексации
2.12	Щит учета	ЩУ-1	ЩУ 1/1-0 74 У1 IP54	http://www.elektro-portal.com/product/show/16283	8 037	6 698	27.12.2021	27.12.2021
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	ВРШ-НО-М8	ВРШ-НО-М8	http://www.220energy.ru/collection/vrsh-no-shkaf-naruzhnogo-osvescheniya/product/vrsh-no-m8	92 200	76 833	27.12.2021	27.12.2021
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	ЯТП-0,25	ЯТП-230/36/0.25 IP30 с автоматами УХЛ4	http://www.etm.ru/cat/nn/69355215/	3 582	2 985	27.12.2021	27.12.2021

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование объекта	Курс на дату предложения	Курс на дату оценки	Корректировка на период между датами предложения и оценки (Кф.вр.)	Величина сопутствующих затрат, %	Затраты на замещение (воспроизводство), без НДС, руб.	Дата выпуска для расчета хронологического возраста	Срок полезной службы по данным Исполнителя, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Функциональное устаревание по данным экспертов, %	Экономическое устаревание, %	Итоговый показатель совокупного износа, %	Рыночная/справедливая стоимость без НДС, руб.
1.4	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	881 733	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	211 600
1.5	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	881 733	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	211 600
1.6	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	83,321	83,321	1,0000	55,6%	2 694 403	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	431 100
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	1,000	1,000	1,0000	55,6%	3 371 333	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	539 400
1.8	Выключатель нагрузки	83,321	83,321	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
1.9	Выключатель нагрузки	83,321	83,321	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
1.10	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	57 100	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	9 100
1.11	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 979	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 800
1.12	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	27 360	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	4 400

ID	Наименование объекта	Курс на дату предложения	Курс на дату оценки	Корректировка на период между датами предложения и оценки (Кф.вр.)	Величина сопутствующих затрат, %	Затраты на замещение (воспроизводство), без НДС, руб.	Дата выпуска для расчета хронологического возраста	Срок полезной службы по данным Исполнителя, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ методом срока жизни, %	Функциональное устаревание по данным экспертов, %	Экономическое устаревание, %	Итоговый показатель совокупного износа, %	Рыночная/ справедливая стоимость без НДС, руб.
1.13	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 421	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 700
2.3	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	881 733	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	211 600
2.4	Трансформатор силовой	1,000	1,000	1,0000	55,6%	881 733	2005	21	16	76%	0%	0%	76%	211 600
2.5	Комплектное распределительное устройство 10 кВ Iном=630А(I), 200 А(D)	83,321	83,321	1,0000	55,6%	2 694 403	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	431 100
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	1,000	1,000	1,0000	55,6%	3 371 333	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	539 400
2.7	Выключатель нагрузки	83,321	83,321	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
2.8	Выключатель нагрузки	83,321	83,321	1,0000	55,6%	311 200	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	49 800
2.9	Ящик собственных нужд	1,000	1,000	1,0000	55,6%	57 100	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	9 100
2.10	Автоматический выключатель	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 979	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 800
2.11	Шкаф питания ЯСН	1,000	1,000	1,0000	55,6%	27 360	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	4 400
2.12	Щит учета	1,000	1,000	1,0000	55,6%	10 421	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	1 700
2.13	Вводно-распределительный шкаф наружного освещения	1,000	1,000	1,0000	55,6%	119 553	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	19 100
2.14	Ящик трансформаторный понижающий	1,000	1,000	1,0000	55,6%	4 645	2005	10	16	84%	0%	0%	84%	700

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

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

ID	Наименование основного средства	Кол-во, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/ постройки	Группа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	**Здание трансформаторной подстанции ТП-282 в составе:**	—			**Здания**	—	**Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33**	**3 483 800**
1.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-282	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	577 800
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	—	61 500
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	—	1 334 200
1.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	211 600
1.5	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	211 600
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)	—	431 100
1.7	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩРНВ на 14 присоединений	—	539 400
1.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1800A (вводной)	—	49 800
1.9	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1200A (секц.)	—	49 800
1.10	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЯСН	—	9 100
1.11	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ВА57-31, 100 А	—	1 800
1.12	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	4 400
1.13	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	1 700
2	**Здание трансформаторной подстанции ТП-283 в составе:**	—			**Здания**	—	**Московская область, г. о. Мытищи, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33**	**3 545 800**
2.1	Здание трансформаторной подстанции ТП-283	—	01.01.2006	2006	Здания	—	—	682 900

ID	Наименование основного средства	Кол-во, шт.	Дата постановки на баланс	Год выпуска/ постройки	Группа ОС	Технические характеристики МОУ	Местоположение	Справедливая стоимость без НДС, руб.
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	—	1 332 800
2.3	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	211 600
2.4	Трансформатор силовой	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ТМГ-1000/10-У1	—	211 600
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)	—	431 100
2.6	Комплектное распределительное устройство 0,4 кВ 2400А(ввод.) 1800А(секц)	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩРНВ на 14 присоединений	—	539 400
2.7	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1800A (вводной)	—	49 800
2.8	Выключатель нагрузки	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	I.SE.RE 1200A (секц.)	—	49 800
2.9	Ящик собственных нужд	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЯСН	—	9 100
2.10	Автоматический выключатель	2	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ВА57-31, 100А	—	1 800
2.11	Шкаф питания ЯСН	1	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ШП-1	—	4 400
2.12	Щит учета	3	01.01.2005	2005	Машины и оборудование	ЩУ-1	—	1 700
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	—	700
Общий итог:								**7 029 600**

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[85], к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 8.4-8.5). В качестве объекта недвижимости признаются:

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

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения текущей стоимости объекта оценки Исполнитель воспользовался данными информационных порталов Internet. Были выявлены предложения по продаже торгово-

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

развлекательных центров, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 8.4) и земельные участки, сопоставимые с оцениваемыми участками (Таблица 8.5). Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и объектов оценки, стали местоположение, общая площадь, физическое состояние. Подробный анализ предложений из всей выборки представлен в таблицах ниже (Таблица 8.1, Таблица 8.2). Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников.

Таблица 8.1. Анализ предложений продажи торгово-развлекательных центров

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
Объекты недвижимости, выставленные на продажу					
1	Московская область, г. Химки, 74-й км, владение 5	4 637,7	52 246	https://afy.ru/moskva/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000414330	Является специализированным объектом (автосалоном). Не используется в качестве аналога
2	Москва, САО, р-н Дмитровский, Дмитровское шоссе, д. 107	29 500,0	122 034	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/163071?isSortSquare=1	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, г. Химки, Ленинградское шоссе, 21-й километр	10 000,0	180 000	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnyy_tsentr_2193739197	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
4	Москва, СЗАО, р-н Митино, Пятницкое шоссе, д. 3	9 664,3	155 210	https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/23288403094/	Может быть принят в качестве аналога
5	Московская область, г. Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	1 474,0	108 548	https://kf.expert/retail/g-khimki-ul-pozharskogo-d-22-str-1-s226152	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский просп., д. 29с2	1 533,5	51 516	https://www.praedium.ru/catalog/torg/torgovogo_pomescheniya_mo_g_mytischi_olimpiyskiy_pr-t_29s2_biznes-centr_format_-1/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
7	Московская область, Красногорск, мкр. СГШ, ул. Большая Воскресенская, 1	13 838,0	104 784	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260517304/	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
8	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш., 6	11 653,0	111 559	https://m7capital.recrm.ru/170	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	19 342	103 405	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/tts_karusel_5_let_19341_m_2017756023	Находится на значительном удалении от МКАД. Не используется в качестве аналога
10	Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6	14 398,2	90 289	https://blitz.moscow/tproduct/1-535737077161-m-bulvar-dmitriya-donskogo-yuzao-ul-kuli	Находится на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
11	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Солнцевский пр-кт, д 21	13 427	163 844	https://blitz.moscow/tproduct/1-990720902156-m-yugo-zapadnaya-yuzao-solntsevskii-pros	Может быть принят в качестве аналога
12	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Ольгино), Керамик микрорайон, ш. Носовихинское, 15	3 580,9	79 589	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153923	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
13	Московская область, Мытищи, ш. Волковское, 36	1 400,0	103 571	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/251959811/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
14	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 8	6 146,0	68 337	https://www.cian.ru/sale/commercial/255524617/	Значительно отличается по местоположения от объекта оценки, находится в пределах МКАД. Не используется в качестве аналога

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м, с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
15	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 6	1 335,0	104 869	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/230969277/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
16	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	22 291,0	118 882	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/	Может быть принят в качестве аналога
17	Московская область, Долгопрудный Московская область, Одинцовский район, Минское шоссе	22 000,0	218 636	https://zdanie.info/2387/2477/object/3743	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
18	Московская область, Долгопрудный, Спортивная ул., 2к1	1 479,0	43 949	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/252548880/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
19	Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Дмитриевского, 10	2 500,0	68 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/254151734/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
20	Московская область, Балашиха, Вишняковское ш., д. 2	1 339	70 948	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/243362123/	Площадь продаваемого здания существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО "Центр"

Таблица 8.2. Анализ предложений продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Применимость
Объекты недвижимости, выставленные на продажу					
1	Московская обл., г. Мытищи, проспект Олимпийский	189,21	507 373	https://www.avito.ru/mytischi/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_promnaznacheniya_2203616983#login?authsrc=ps	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
2	Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, п. Нагорное	190,00	789 474	https://realty.jcat.ru/2fd22612?utm_medium=paidsearch&utm_source=yandexcommerce	Значительно отличается по престижности местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, г. Мытищи, ул. Ульяновская (между д. 47 и д. 49)	11,60	991 379	http://www.moszemly.ru/perlovka-12-sotok-ofis.html	Площадь продаваемого участка существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
4	Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1	1 118,50	636 567	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1197_ga_promnaznacheniya_2206610490	Может быть принят в качестве аналога
5	Московская область, Ленинский р-н, г Видное	17,01	499 706	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2298119396	Площадь продаваемого участка существенно меньше площади объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	Московская область, Мытищи, микрорайон имени В.М. Колонцова	126,71	947 044	https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593	Может быть принят в качестве аналога
7	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.	517,83	800 263	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/	Может быть принят в качестве аналога
8	Московская область, г. Химки, мкрн. Сходня, Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД	220,00	450 000	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/32105.html	Значительно отличается по местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	Московская область, г Мытищи, д. Сгонники	910,21	706 980	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/267164064/	Значительное отличие по площади от объекта оценки. На участке

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Применимость
					отдельно-стоящее здание. Не используется в качестве аналога
10	Московская обл., городское поселение Мытищи, г.Мытищи, ул.Юбилейная	24,00	2 916 667	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/265792894/	Значительное отличие по площади от объекта оценки. На участке отдельно-стоящее здание. Не используется в качестве аналога
11	Московская область, Одинцовский г.о., Одинцово, Красногорское ш., уч. 18	29,50	1 898 305	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2233085640	Может быть принят в качестве аналога
12	Московская область, Мытищи, мкр. Олимпийский, ул. Щорса	13,19	796 058	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/267660741/	Значительное отличие по площади от объекта оценки. На участке отдельно-стоящее здание. Не используется в качестве аналога
13	Московская область, г Химки, мкр. Сходня, ул. Мичурина, д. 27	63,00	1 047 460	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-3567488061	Значительно отличается по местоположения от объекта оценки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО "Центр"

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (табл. 8.3).

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

№ п/п	Элементы сравнения
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. 8.4–8.5 Отчета.

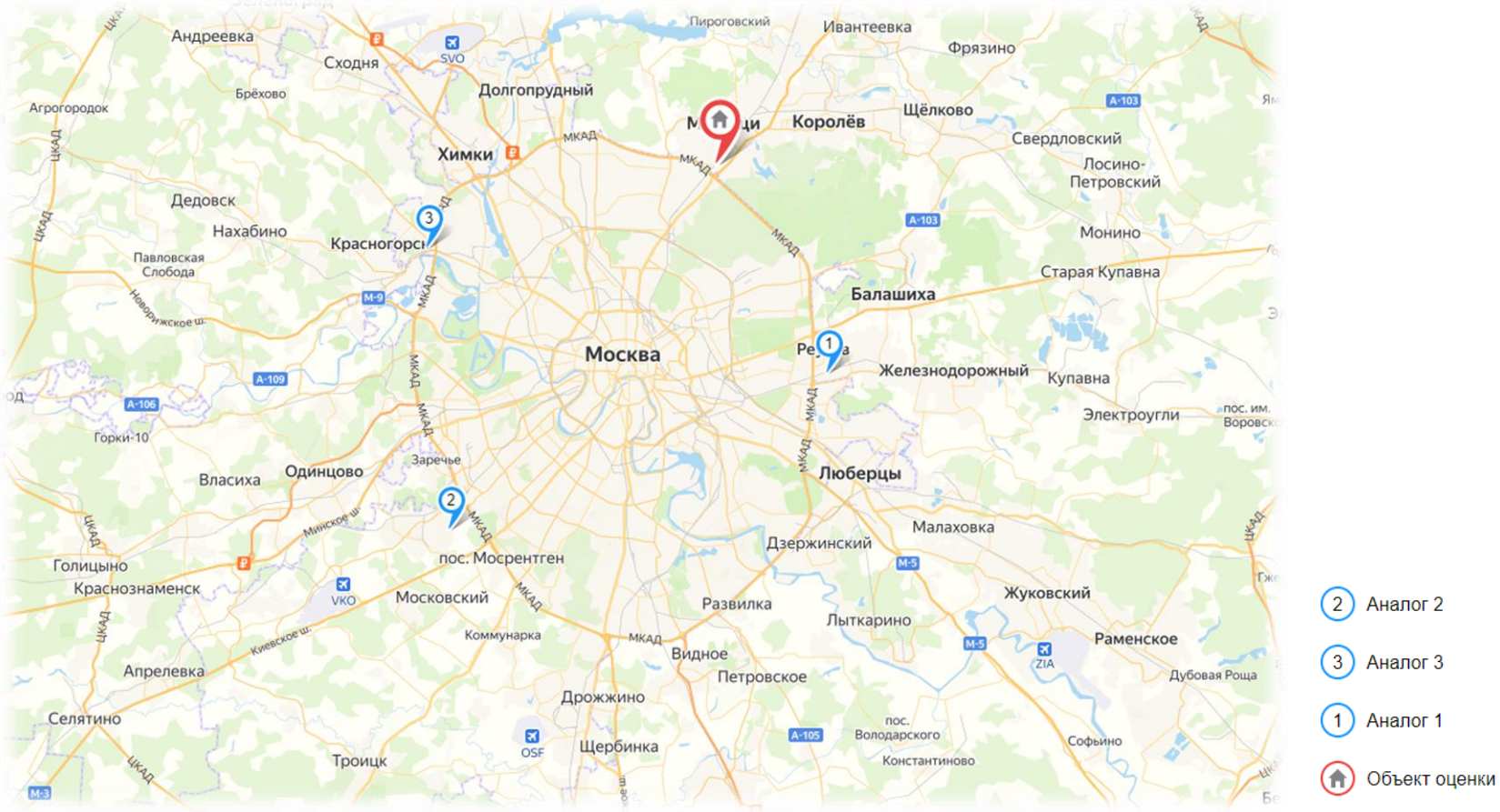
Таблица 8.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс
2	Фотографии объекта недвижимости				
3	Краткое описание объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра "Перловский" общей площадью 21 029,7 кв. м, расположенное в 150 м от ж/д ст. Перловская	Многофункциональный комплекс "Экватор" общей площадью 22 291 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 10 768,0 кв. м. Стоимость предложения составляет 2,65 млрд руб. с учетом НДС	Многофункциональный комплекс "Столица", общей площадь 13 427,4 кв. м, расположенный на земельном участке 6 517 кв. м. Стоимость предложения составляет 2,2 млрд руб. с учетом НДС	Многофункциональный комплекс "Пятница" общей площадью 9 664,3 кв. м, расположенный на земельном участке общей площадью 10 000,0 кв. м. Стоимость предложения составляет 1,5 млрд руб. без учета 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	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
9	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	г Москва, ЗАО, р-н Солнцево, просп. Солнцевский, д. 21	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, шоссе Пятницкое, д. 3
10	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
12	Тип торгового центра	Районный	Районный	Микрорайонный	Районный
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м, в т. ч.:	21 029,70	22 291,00	13 427,40	9 664,30
13.1	подвал (без учета дебаркадера), кв. м	5 522,50	1 567,60	0,00	2 084,00
13.2	доля подвальных помещений, %	26,26%	7,03%	0,00%	21,56%
13.3	цоколь, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
13.4	доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
13.5	1 этаж, кв. м	5 397,40	4 144,68	4 475,80	2 526,77
13.6	доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	18,59%	33,33%	26,15%
13.7	2 этаж, кв. м	5 435,20	4 144,68	4 475,80	2 526,77
13.8	доля помещений 2 этажа, %	25,85%	18,59%	33,33%	26,15%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
13.9	3 этаж и выше, кв. м	4 674,60	12 434,04	4 475,80	2 526,77
13.10	доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	55,78%	33,33%	26,15%
14	Арендопригодная площадь, кв. м	14 630,27	19 616,08	9 855,00	9 363,00
15	Наличие витринных окон	Есть	Есть	Есть	Есть
16	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
21	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	2 650 000 000	2 200 000 000	1 500 000 000
22	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	118 882	163 844	155 210
23	Цена предложения (без учета НДС), руб./кв. м	-	99 068	136 537	129 342
24	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/, 8-966 064-23-13	Информационный портал АН "Blitz", https://blitz.moscow/tproduct/1-990720902156-m-yugo-zapadnaya-yuzao-solntsevskii-pros, 8-965 325-62-12	Информационный портал "ГДЕЭТОТДОМ", https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/23288403094/, 8-499 648-64-52

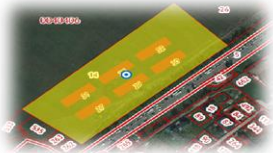
Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: http://maps.yandex.ru

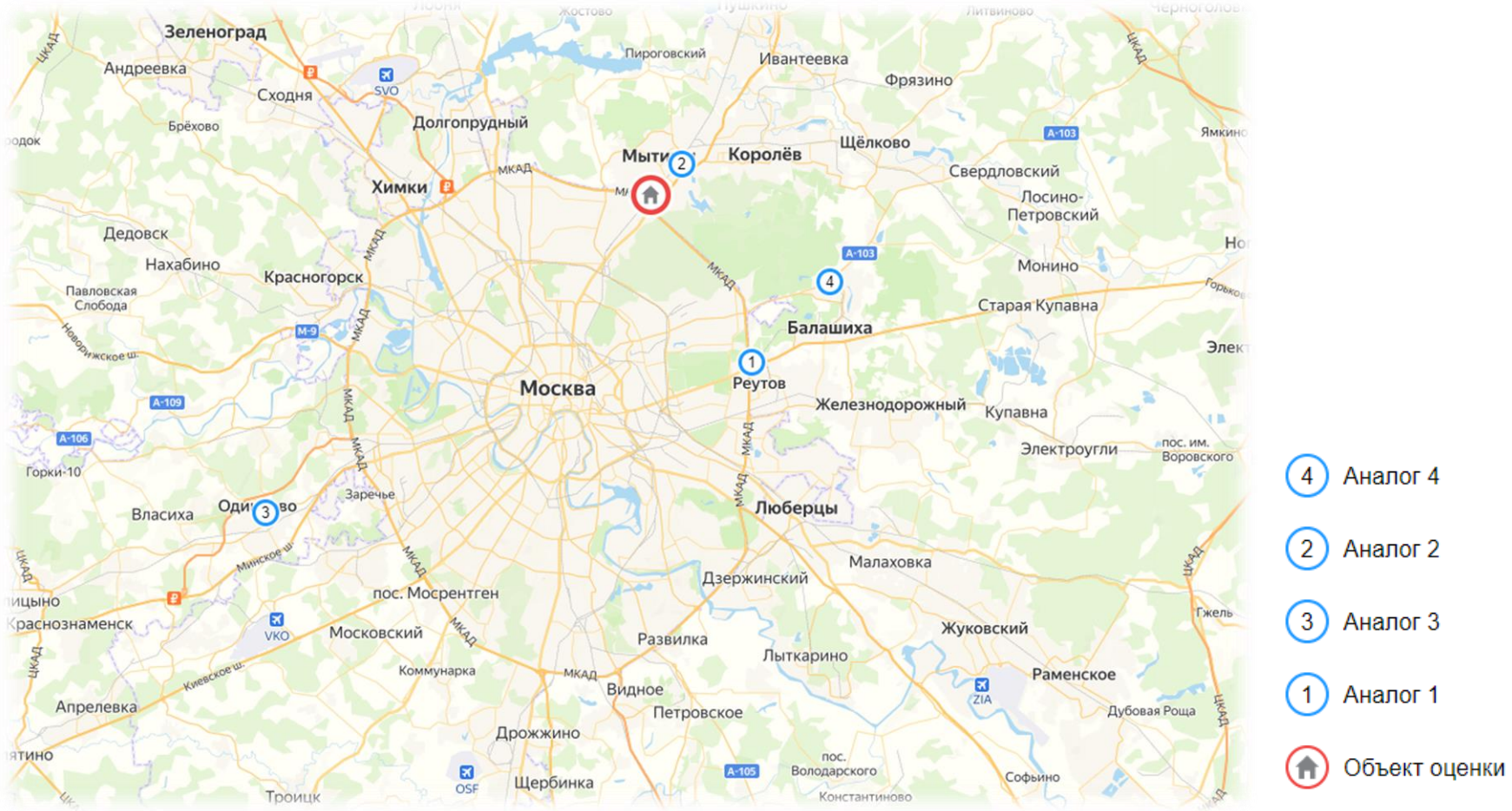
Таблица 8.5. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-5) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации помещений магазина и въездов в подвальное помещение магазина	Земельный участок площадью 1118,5 сот. с кадастровым номером 50:15:0040502:83, предназначенный для строительства и размещения комплекса объектов обслуживания, торговли, общественного питания, складского хозяйства, офисов, стоянок автотранспорта, стоимость предложения составляет 712,0 млн руб.	Земельные участки общей площадью 126,71 сот. с кадастровыми номерами 50:12:0101904:233, 50:12:0101904:10, 50:12:0101904:234, 50:12:0101904:214, предназначенный для размещения многофункционального общественно-делового центра, стоимость предложения составляет 120 млн руб.	Земельный участок площадью 29,5 сот. с кадастровым номером 50:20:0030119:14, предназначенный для размещения коммерческих объектов, стоимость предложения составляет 56 млн руб.	Земельный участок площадью 517,83 сот. с кадастровым номером 50:15:0040406:14, предназначенный для размещения многофункционального комплекса (торгово-делового, производственно-складского), стоимость предложения составляет 414,4 млн руб.
2	Фотография объекта					
3	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право аренды (11 904 кв. м), право собственности (767 кв. м)	Право собственности	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
7	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колонцова	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
		Мытищинский район	Балшихинский район	Мытищинский район	Одинцовский район	Балшихинский район
	Численность населения, чел.	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
8	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

№ п/п	Характеристики (элементы сравнения)	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для эксплуатации помещений магазина и въездов в подвальное помещение магазина	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
10	Площадь земельного участка, сот.	106,76	1 118,50	126,71	29,50	517,83
11	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
15	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
16	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	712 000 000	120 000 000	56 000 000	414 400 000
17	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
18	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0	0
19	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		712 000 000	120 000 000	56 000 000	414 400 000
20	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	636 567	947 044	1 898 305	800 263
21	Источник информации	Данные документов, предоставленные Заказчиком, а также данные визуального осмотра	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1197_ga_promnaznacheniya_2206610490, т. +7 (919) 411-65-36	Информационный портал afy.ru, https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593/, т. +7 (968) 500-04-98, Наталья	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2233085640, т. +7 (932) 666-51-80	Информационный портал "Циан", https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/, т. +7 (926) 590-27-53

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-5) 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 8.6. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
Для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)	
1	• 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 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; • 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 8.7. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1)			
1	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения объекта недвижимости; • тип торгового центра; • общая площадь объекта недвижимости; • расположение помещений по этажам (уровням)	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на тип торгового центра; • корректировка на размер общей площади; • корректировка на расположение помещений по этажам (уровням)	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.31
Для земельных участков (объекты оценки №4-5)			
2	• состав передаваемых прав на объект;	• корректировка на состав передаваемых прав на объект;	Применение данных корректировок отражено в Таблица 8.32

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения объекта недвижимости: - город; - район города; • линия домов; • общая площадь земельного участка; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) ИРД	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости: - город; - район города; • корректировка на линию домов; • корректировка на размер общей площади; • корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций; • корректировка на наличие (отсутствие) ИРД	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объекта №1 по 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 №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете стоимости Объектов №4-5 по объектам-аналогам №1-4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их состава передаваемых прав, местоположению, площади, линии расположения, наличием (отсутствием) исходно-разрешительной документации и наличием (отсутствием) коммуникаций, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

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

Корректировка на состав передаваемых прав

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

Таблица 8.8. Расчет корректировки на состав передаваемых прав

№ п/п	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка, %	
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	0,81	-19%	23%
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,82	0,96	0,90	-10%	11%
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения или инженерной или транспортной инфраструктуры	0,71	0,93	0,83	-17%	20%
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,56	0,88	0,72	-28%	39%
5	Для других целей	0,61	0,93	0,77	-23%	30%
Поправка на срок аренды земельного участка, с учетом назначения и использования:						
1	сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1	0%	0%
2	сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством.	0,71	0,93	0,83	-17%	20%
3	сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,78	0,95	0,87	-13%	15%
4	сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,31	0,49	0,4	-60%	150%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

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

Таблица 8.9. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на объект

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право аренды (11 904 кв. м), право собственности (767 кв. м)	Право собственности	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	**-**	**0,00%**	**22,04%**	**0,00%**	**23,46%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании сборника рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича и информационного портала Statrielt.

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

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

Источник информации	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича	-9,00%	-12,00%	-10,50%
Информационный портал СтатРиэлт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda	-2,00%	-11,00%	-5,00%
Среднее значение	**-5,50%**	**-11,50%**	**-7,75%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для земельного участка в размере **-7,75%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от города расположения

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

Величина корректировки на местоположение в зависимости от города расположения рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2021 г. (Таблица 8.11)

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

Направление от МКАД	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЗЗ	Среднее значение, руб./кв. м/год	Корректировка на местоположение (объект оценки находится в г. Мытищи)
Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	17 900	-12,85%
Северо-Восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	15 600	0,00%
Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	18 200	-14,29%
Юго-Восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	21 600	-27,78%
Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	21 200	-26,42%
Юго-Запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	23 000	-32,17%
Запад	г. Красногорск, г. Москва (р-н Митино)	20 900	-25,36%
Северо-Запад	г. Химки, г. Москва	21 000	-25,71%

Источник: https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf

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

Таблица 8.12. Расчет корректировки на местоположение по объектам-аналогам

Элемент	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колонцова	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
	Мытищинский район	Балшихинский район	Мытищинский район	Одинцовский район	Балшихинский район
Корректировка на местоположение, %	**—**	**-14,29%**	**0,00%**	**-32,17%**	**-14,29%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от района расположения

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

В рамках данного Отчета корректировка на местоположение была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого представлены в "Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А."

Таблица 8.13. Расчет корректировки на характеристики местоположения

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

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

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

Таблица 8.14. Расчет корректировки на местоположение для объектов- аналогов

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Характеристика местоположения	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка на местоположение (%)	—	**19,00%**	**19,00%**	**0,00%**	**19,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

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

Таблица 8.15. Величина корректировки на линию домов

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

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

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

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

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	**0,00%**	**25,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельных участков

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

Корректировка на общую площадь помещения была рассчитана на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

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

где:

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

x –общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

$S_{оц}$ – общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{ан}$ – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.17. Внесение корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	10 676,00	111 850,00	12 671,00	2 950,00	51 783,00
y=f(x)	0,7398	0,5400	0,7230	0,8789	0,5987
Корректировка, %	**-**	**37,00%**	**2,32%**	**-15,83%**	**23,56%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

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

Таблица 8.18. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

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

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

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

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

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Объекты-аналоги № 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение; водоснабжение; газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	**—**	**0,00%**	**-37,02%**	**0,00%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

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

Таблица 8.20. Величина корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

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

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

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

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

Наименование параметра	Объект оценки №4-5	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)	**—**	**0,00%**	**-12,53%**	**-12,53%**	**-12,53%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

№ п/п	Источник информации		Интервал значений	Среднее значение
При продаже объекта (торговая недвижимость)				
1	Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича	-9,00%	-11,00%	-10,00%
2	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda	-3,00%	-8,00%	-4,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.	-5,00%	-15,00%	-10,00%
Значение корректировки, %		**-5,67%**	**-11,33%**	**-8,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Учитывая влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19 (объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики), в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для торговой недвижимости, составляет **-8,00%**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости в зависимости от города расположения

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

Величина корректировки на местоположение в зависимости от города расположения рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Сводном обзоре арендной ставки коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2021 г. (Таблица 8.23)

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

Направление от МКАД	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ	Среднее значение, руб./кв. м/год	Корректировка на местоположение (объект оценки находится в г. Мытищи)
Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	17 900	-12,85%
Северо-Восток	г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный	15 600	0,00%
Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	18 200	-14,29%
Юго-Восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский	21 600	-27,78%
Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка	21 200	-26,42%
Юго-Запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	23 000	-32,17%
Запад	г. Красногорск, г. Москва (р-н Митино)	20 900	-25,36%
Северо-Запад	г. Химки, г. Москва	21 000	-25,71%

Источник: https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf

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

Таблица 8.24. 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, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	г Москва, ЗАО, р-н Солнцево, просп. Солнцевский, д. 21	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, шоссе Пятницкое, д. 3
Корректировка на местоположение, %		**-11,90%**	**-14,29%**	**-32,17%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип торгового центра

В соответствии со сложившейся практикой на рынке торговой недвижимости, выделяют следующие виды торговых центров: микрорайонный, районный, окружной, суперокружной, региональный, суперрегиональный, специализированный (см. Раздел 5).

Оцениваемый ТРЦ и аналоги №1 и №3 относятся к торговым центрам районного формата, подобранный объект-аналог №2 к микрорайонному торговому центру.

Величина поправки на тип торгового центра определялась Исполнителем на основании аналитического материала БРН (бюллетеня рынка недвижимости).

Таблица 8.25. Данные для расчета корректировки на тип торгового центра

Формат торгового центра	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год, без учета НДС
Суперрегиональный	25 581
Региональный	21 318
Окружной	19 573
Районный	21 637
Микрорайонный	24 872
Специализированный	23 613
Среднее значение	**22 766**

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 8.26. Расчет корректировки на тип торгового центра

	Суперрегиональный	Региональный	Окружной	Районный	Микрорайонный	Специализированный
Суперрегиональный	0,00%	20,00%	30,70%	18,23%	2,85%	8,33%
Региональный	-16,66%	0,00%	8,92%	-1,47%	-14,29%	-9,72%
Окружной	-23,49%	-8,19%	0,00%	-9,54%	-21,31%	-17,11%
Районный	-15,42%	1,50%	10,55%	0,00%	-13,01%	-8,37%
Микрорайонный	-2,77%	16,67%	27,07%	14,95%	0,00%	5,33%
Специализированный	-7,69%	10,77%	20,64%	9,13%	-5,06%	0,00%

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5 и расчеты АО "НЭО Центр"

На основании данных, представленных в таблице выше, к подобранным объектам-аналогам были внесены следующие значения корректировки на тип торгового центра.

Таблица 8.27. Величина корректировки на тип торгового центра

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип торгового центра	Районный	Районный	Микрорайонный	Районный
Корректировка на тип торгового центра (%)	**-**	**0,00%**	**-13,01%**	**0,00%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

В соответствии с указанным источником зависимость описывается следующей функцией:

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

где:

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

x –общая площадь объекта недвижимого имущества.

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

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

где:

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

$S_{оц}$ – общая площадь объекта недвижимого имущества;

$S_{ан}$ – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.28. Внесение корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая, кв. м	21 029,70	22 291,00	13 427,40	9 664,30
y=f(x)	0,3695	0,3662	0,3954	0,4155
Корректировка, %	-	**0,88%**	**-6,55%**	**-11,08%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

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

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

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

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

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

Таблица 8.30. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля подвальных помещений, %	26,26%	7,03%	0,00%	21,56%
Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	18,59%	33,33%	26,15%
Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	18,59%	33,33%	26,15%
Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	55,78%	33,33%	26,15%
Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	**-**	**-0,50%**	**-4,70%**	**-0,65%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.31. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс	Многофункциональный комплекс
2	Цена предложения объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	99 068	136 537	129 342
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	-	99 068	136 537	129 342
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	-	99 068	136 537	129 342
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	-	99 068	136 537	129 342
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	91 143	125 614	118 995
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
	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	-	91 143	125 614	118 995
8	Характеристики местоположения объекта недвижимости	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	г Москва, ЗАО, р-н Солнцево, просп. Солнцевский, д. 21	г. Москва, СЗАО, р-н Митино, шоссе Пятницкое, д. 3

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на характеристики местоположения по численности населения	-	-14,29%	-32,17%	-25,36%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	78 122	85 199	88 819
9	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	-	78 122	85 199	88 819
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	78 122	85 199	88 819
11	Тип торгового центра	Районный	Районный	Микрорайонный	Районный
	Корректировка на тип торгового центра (%)	-	0,00%	-13,01%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	78 122	74 117	88 819
12	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	-	78 122	74 117	88 819
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	21 029,70	22 291,00	13 427,40	9 664,30
	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	14 630,27	19 616,08	9 855,00	9 363,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	0,88%	-6,55%	-11,08%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	78 813	69 263	78 980
14	Доля подвальных помещений, %	26,26%	7,03%	0,00%	21,56%
	Доля цокольных помещений, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений на 1 этаже, %	25,67%	18,59%	33,33%	26,15%
	Доля помещений 2 этажа, %	25,85%	18,59%	33,33%	26,15%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Доля помещений 3 этажа и выше, %	22,23%	55,78%	33,33%	26,15%
	Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням) (%)	-	-0,50%	-4,70%	-0,65%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	78 419	66 008	78 465
15	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	-	78 419	66 008	78 465
16	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	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	-	78 419	66 008	78 465
17	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	-	78 419	66 008	78 465
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	78 419	66 008	78 465
19	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	-	78 419	66 008	78 465
20	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	-	78 419	66 008	78 465
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	23,67%	64,43%	45,09%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,23	1,55	2,22
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	52,85%	19,41%	27,74%
24	Средневзвешенная величина стоимости объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-			76 022
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб./кв. м					76 022
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб./кв. м					91 226
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					21 029,70
Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.					**1 598 720 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.32. 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	Аналог 4
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения, руб. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	712 000 000	120 000 000	56 000 000	414 400 000
3	Цена предложения, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	636 567	947 044	1 898 305	800 263
4	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право аренды (11 904 кв. м), право собственности (767 кв. м)	Право собственности	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	22,04%	0,00%	23,46%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	636 567	1 155 744	1 898 305	987 979
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	636 567	1 155 744	1 898 305	987 979
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	636 567	1 155 744	1 898 305	987 979
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-7,75%	-7,75%	-7,75%	-7,75%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	587 233	1 066 174	1 751 186	911 410
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	587 233	1 066 174	1 751 186	911 410
9	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33	Московская область, Городской округ Балашиха, город Балашиха, улица Дорофеева, 1 А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колонцова	Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18	Московская область, Балашиха, мкр. Лукино, Щелковское ш.
		Мытищинский район	Балшихинский район	Мытищинский район	Одинцовский район	Балшихинский район
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		-14,29%	0,00%	-32,17%	-14,29%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	503 342	1 066 174	1 187 761	781 209

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Численность населения, чел.	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	19,00%	19,00%	0,00%	19,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	598 978	1 268 747	1 187 761	929 638
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	598 978	1 585 933	1 187 761	929 638
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	598 978	1 585 933	1 187 761	929 638
12	Разрешенное использование земельного участка	Для эксплуатации помещений магазина и въездов в подвальное помещение магазина	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	598 978	1 585 933	1 187 761	929 638
13	Площадь земельного участка, сот.	106,76	1 118,50	126,71	29,50	517,83
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	37,00%	2,32%	-15,83%	23,56%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	820 580	1 622 762	999 720	1 148 705
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	820 580	1 622 762	999 720	1 148 705
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	820 580	1 622 762	999 720	1 148 705
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	820 580	1 622 762	999 720	1 148 705
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	-37,02%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	820 580	1 022 014	999 720	1 148 705
18	Наличие (отсутствие) ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД (%)	-	0,00%	-12,53%	-12,53%	-12,53%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право аренды с учетом НДС, право собственности - НДС не облагается)	-	820 580	893 969	874 469	1 004 788
19	Показатель совокупной корректировки	-	78,0%	125,7%	68,3%	100,6%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,3	0,8	1,5	1,0

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,3%	17,5%	32,3%	21,9%
20	Средневзвешенная величина стоимости права собственности 1 сот. земельных участков, руб./сот. (НДС не облагается)					891 228
Общая площадь земельных участков, сот., в т. ч.						106,76
Стоимость права собственности земельных участков площадью 106,76 сот., определенная в рамках сравнительного подхода, руб., (НДС не облагается)						**95 147 500**
площадь земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", сот.						105,94
площадь земельного участка, приходящегося на ТП-282, сот.						0,38
площадь земельного участка, приходящегося на ТП-283, сот.						0,45
Стоимость земельного участка, приходящегося на ТЦ "Перловский", руб., (право собственности - НДС не облагается)						94 416 300
Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-282, руб., (право собственности - НДС не облагается)						334 600
Стоимость земельного участка, приходящегося на ТП-283, руб., (право собственности - НДС не облагается)						396 600

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 арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение

производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды и реестре арендаторов по своему характеру, является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии данных документов, с целью неразглашения коммерческой тайны.

9.1.1. Этап. 1. Определение инвестиционных затрат

В рамках настоящего отчета величина инвестиционных затрат была принята на основании данных, предоставленных Заказчиком. Величина фактически осуществленных затрат приведена в табл. 3.11 Отчета.

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

Таблица 9.1. Определение величины инвестиционных затрат

Показатель	Фактические затраты (за 2017 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2018 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2019 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 2020 г.), руб. с учетом НДС	Фактические затраты (за 11 мес. 2021 г.), руб. с учетом НДС	Прогноз на период на 2022 г., руб. с НДС
Величина затрат	7 966 163	13 161 914	7 010 263	1 609 260,23	4 476 618	6 000 000

Источник: данные заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках расчета справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом Исполнителем были использованы данные Заказчика об осуществленных и планируемых к осуществлению затратах по перепланировке и переустройству объекта. Исполнителем не проводился технический аудит зданий, анализ суммы стоимости работ на соответствие среднерыночных данных проводился укрупненно. Исполнитель рекомендует привлечь независимую надзорную компанию для проведения финансового аудита Проекта. В случае изменения бюджета по итогам независимого финансового аудита справедливая стоимость объекта оценки должна быть скорректирована.

9.1.2. Этап 2. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[86].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

[86] 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 14 115,47 кв. м[87]. Площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 514,80 кв. м.[87]

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[88];
- 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.

[87] См. раздел 3 Отчета.

[88] См. табл. 3.9 Отчета.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 64 900 – 507 600 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 182 800 – 201 400 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 7 600 – 68 400 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 6 100 - 32 400 руб./кв. м/год с учетом НДС.
- средневзвешенная ставка аренды по торговому центру составляет 20 925,98 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Исполнителем был проведен анализ рынка аренды торговой недвижимости Московского региона (п. 5.4 Отчета). На основании обработанной рыночной информации, а также информации, приведенной в таблице ниже, Исполнитель пришел к выводу, что данные арендные ставки соответствуют среднерыночным данным.

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 июль 2021 г.

№ п/п	Этаж	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год с учетом ЭР (с учетом НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Потенциальный валовый доход от аренды помещений, руб. (с учетом НДС)
1	0-цоколь	11 830,05	2 619,66	30 990 701,01
2	1 этаж	37 330,87	5 142,76	191 983 708,85
3	2 этаж	17 870,48	2 744,65	49 048 212,24
4	3 этаж	6 155,97	3 068,50	18 889 582,92
5	4 этаж	6 346,67	515,90	3 274 246,32
6	Аренда площадей для размещения оборудования	49 735,42	24,00	1 193 650,08
Итого:		**20 925,98**	**14 115,47**	**295 380 101,42**

Источник: данные Заказчика

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

Скорректировал	Ед. изм.	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	Январь 2021 г. – ноябрь 2021 г. (факт)	Декабрь 2020 г. - декабрь 2021 г.	Прогноз Исполнителя на 2021 г., руб. с НДС
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений в том числе:	руб. с НДС	307 425 142	341 324 506	262 049 542	272 328 243	302 965 961	322 308 962
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	247 736 365	276 344 182	295 380 101

Скорректировал	Ед. изм.	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	Январь 2021 г. – ноябрь 2021 г. (факт)	Декабрь 2020 г. - декабрь 2021 г.	Прогноз Исполнителя на 2021 г., руб. с НДС
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	24 591 878	26 621 779	26 928 860

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. - 11 мес. 2021 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2022 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.4. Фактические данные по доходу от компенсации коммунальных расходов за 2018 г. - 11 мес. 2021 г.

Наименование	2018 (факт)	2019 (факт)	2020 (факт)	Январь 2021 г. – ноябрь 2021 г. (факт)	Декабрь 2020 г. -декабрь 2021 г.	Прогноз Исполнителя на 2021 г., руб. с НДС
Компенсация коммунальных расходов	24 823 505	25 646 475	24 233 669	24 591 878	26 621 779	26 928 860

Источник: данные Заказчика

Исполнителем был проведен анализ коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

На основании проведенного анализа был сделан вывод, что величина коммунальных платежей, возмещаемых арендатором, соответствует среднерыночным данным.

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

Параметр	Фактические данные по итогам 2020 г., прогнозные данные за 2021 г., тыс. руб./год с НДС	Фактические данные по итогам 2020 г., прогнозные данные за 2021 г, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	24 233 669 (Факт 2020 г.) 26 928 860 (Прогноз 2022 г.)	960 руб./кв. м/год (GBA) 1 380 руб./кв. м/год (GLA) (Факт 2020 г.) 1 067 руб./кв. м/год (GBA) 1 534 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2022 г.)	418 — 3 840 руб./кв. м/год	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр. 103)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **26 928 860 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 3.8.

Таблица 9.6. Расчет ПВД для вакантных помещений объекта оценки №1

№	Арендатор	Этаж	Площадь	Годовая ставка, с учетом НДС, за кв. метр	Потенциальный валовый доход от аренды вакантных помещений, руб. (с учетом НДС)
1	Вакансия	первый этаж	41,00	68 400	233 700
2	Вакансия	первый этаж	3,00	182 800	45 700
3	Вакансия	второй этаж	41,40	32 400	111 780
4	Вакансия	второй этаж	5,00	201 400	83 917
5	Вакансия	второй этаж	5,00	201 400	83 917
6	Вакансия	второй этаж	73,70	32 400	198 990
7	Вакансия	четвертый этаж	18,00	27 300	40 950
8	Вакансия	четвертый этаж	22,00	27 300	50 050
9	Вакансия	четвертый этаж	69,30	27 300	157 658
10	Вакансия	четвертый этаж	31,60	27 300	71 890
11	Вакансия	четвертый этаж	26,00	27 300	59 150
12	Вакансия	четвертый этаж	15,00	27 300	34 125
13	Вакансия	четвертый этаж	19,00	27 300	43 225
14	Вакансия	четвертый этаж	25,00	27 300	56 875
15	Вакансия	четвертый этаж	11,00	27 300	25 025
16	Вакансия	четвертый этаж	31,10	27 300	70 753
17	Вакансия	четвертый этаж	14,70	27 300	33 443
18	Вакансия	четвертый этаж	20,00	27 300	45 500
19	Вакансия	четвертый этаж	43,00	27 300	97 825
Итого			**514,8**	**36 001,7**	**1 544 470,8**

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Определение ПВД от рекламы

Также, собственник получает дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламе на фасаде ТРЦ. Данные о дополнительном доходе ТРЦ "Перловский" приведены ниже в табл. 9.7.

Информация о доходах от рекламы, предоставленная Заказчиком, представлена в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Дополнительный доход ТРЦ "Перловский" от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ

№	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./год (с учетом НДС)
1	Арендатор 1	Реклама	5 085	61 017
2	Арендатор 2	Реклама	10 169	122 034
3	Арендатор 3	Реклама	8 136	97 627
4	Арендатор 4	Реклама	10 000	120 000
5	Арендатор 5	Реклама	20 000	240 000
6	Арендатор 6	Реклама	9 790	117 478
7	Арендатор 7	Реклама	19 237	230 847
8	Арендатор 8	Реклама	11 000	132 000
9	Арендатор 9	Реклама	21 000	252 000
10	Арендатор 10	Реклама	500	6 000
11	Арендатор 11	Реклама	20 000	240 000
12	Арендатор 12	Реклама	14 746	176 949

№	Арендатор	Тип	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./мес. (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход от рекламы по состоянию на декабрь 2021 г., руб./год (с учетом НДС)
13	Арендатор 13	Реклама	25 424	305 085
14	Арендатор 14	Реклама	25 424	305 085
15	Арендатор 15	Реклама	100	1 200
16	Арендатор 16	Реклама	66 102	793 220
17	Арендатор 17	Реклама	15 000	180 000
18	Арендатор 18	Реклама	15 000	180 000
19	Арендатор 19	Реклама	25 424	305 085
20	Арендатор 20	Реклама	20 339	244 068
21	Арендатор 21	Реклама	32 461	389 532
22	Арендатор 22	Реклама	21 941	263 288
23	Арендатор 23	Реклама	13 398	160 780
24	Арендатор 24	Реклама	10 500	126 000
Итого			**420 774**	**5 049 295**

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 14 115,47 кв. м, площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 514,80 кв. м. Таким образом, полезная (арендопригодная) площадь объекта оценки составляет 14 630,27 кв. м.

Прогноз величины арендных ставок

Темп изменения цен в постпрогнозном периоде был принят на основании долгосрочного темпа роста инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. На основании проанализированной информации уровень инфляции сопоставимо со среднерыночными темпами индексацией арендной ставки[89] и соответствует ретроспективным данным по действующему торговому центру.

Темпы роста инфляции представлены в таблице 9.15. Таким образом, Исполнитель определил темп изменения цен аренды в оцениваемом торговом комплексе в течение прогнозного периода и в постпрогнозном периоде — на уровне долгосрочного тепла инфляции — 3,98%. В первый период Исполнитель темпы роста не закладывал, учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Таблица 9.8. Темп изменения ставок аренды оцениваемых помещений на следующий год, % в год

Показатель	Ед. измерения	Значение
Темпы роста в 1-й период	%	5,99%
Темпы роста в 2-й период	%	4,53%
Темпы роста в 3-й период	%	4,13%
Темпы роста в 4-й период	%	3,98%

[89] http://cwrussia.ru/analytics/reviews/

Показатель	Ед. измерения	Значение
Темпы роста в 5-й период	%	3,98%
Темп роста в ПП	%	3,98%

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

9.1.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Определение величины недозагрузки

Проанализировав уровень заполняемости аналогичных торговых центров, Исполнитель пришел к выводу, что при эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Согласно обзорам рынка, уровень недозагрузки аналогичных объектов составляет в среднем 10,25% (Таблица 9.9). Указанная величина характеризует возможность неполной занятости площадей вследствие смены арендаторов.

Таблица 9.9. Расчет величины недозагрузки торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Colliers	9,70%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021
Cushman&Wakefield	9,80%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Knight Frank	12,50%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021
CBRE	9,00%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021--
Среднее значение	**10,25%**	

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Учитывая объемно-конструктивное решение, площадь, функциональное назначение и текущее использование оцениваемого объекта, а также уровень спроса на подобного типа объекты, Исполнитель определил величину недозагрузки для расчета ДВД от оцениваемого объекта в рамках доходного подхода следующим образом:

1. для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне — 100%, поскольку текущий уровень недозагрузки[90] площадей соответствует среднерыночным данным.
2. для помещений, на которые заключены договоры аренды с арендаторами — 0% на протяжении всего прогнозного периода.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации помещений ТРЦ "Перловский" приведено в табл. 9.10.

[90] Текущий уровень недозагрузки составляет 7,2%

Таблица 9.10. Определение величины действительного валового дохода от деятельности ТРЦ "Перловский"

Наименование показателя	Ед. изм.	декабрь 2021 г. - ноябрь 2022 г.	декабрь 2022 г. - ноябрь 2023 г.	декабрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г. - ноябрь 2025 г.	декабрь 2025 г. - ноябрь 2026 г.	ПП
Прогноз арендной ставки							
Темп прироста арендной ставки в год	%	5,99%	4,53%	4,13%	3,98%	3,98%	3,98%
Прогноз дохода от сдачи в аренду помещений							
Потенциальный доход от арендованных торговых помещений, в том числе:	руб. с НДС	322 308 962	341 619 770	357 105 188	371 864 544	386 664 753	402 054 010
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по действующим договорам аренды	руб. с НДС	295 380 101	313 077 495	327 269 109	340 795 323	354 358 976	368 462 464
Потенциальный доход от коммунальных расходов (возмещение арендаторами) по действующим договорам аренды	руб. с НДС	26 928 860	28 542 275	29 836 079	31 069 221	32 305 776	33 591 546
Потенциальный доход от вакантных торговых помещений	руб. с НДС	18 533 650	19 644 074	20 534 529	21 383 232	22 234 285	23 119 209
Потенциальный доход от арендной платы с эксплуатационными расходами по вакантным помещениям	руб. с НДС	18 533 650	19 644 074	20 534 529	21 383 232	22 234 285	23 119 209
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	5 049 295	5 278 177	5 496 327	5 715 080	5 942 541	6 179 054
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	327 358 257	346 897 946	362 601 514	377 579 624	392 607 293	408 233 063
в т.ч.:							
Действительный доход от арендованных торговых помещений	руб. с НДС	322 308 962	341 619 770	357 105 188	371 864 544	386 664 753	402 054 010
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)	руб. с НДС	5 049 295	5 278 177	5 496 327	5 715 080	5 942 541	6 179 054

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[91]. 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"[92]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- величина земельного налога за земельный участок;
- затраты на страхование;
- налог на имущество;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- эксплуатационные расходы;
- коммунальные расходы;
- расходы на брокеридж;
- расходы на вознаграждение управляющей компании.

Плата за земельный участок

В рамках настоящего Отчета величина земельного налога за земельные участки была предоставлена Заказчиком.

Величина земельного налога за земельные участки, приходящиеся на объект оценки №1, составляет **1 401 237,55 руб. в год**.

Таблица 9.11. Величина земельного налога за пользование земельными участками, руб./год, (2021 г.)

Кадастровый номер объекта недвижимости	Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год
50:12:0100411:266	167 739,00
50:12:0100411:267	1 233 498,55
Итого	**1 401 237,55**

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Методика определения величины расходов на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "АльфаСтрахование", Страховой дом ВСК", "Ингосстрах", "Гута - Страхование" и др., находится

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

[92] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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

Таблица 9.12. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Среднее значение, %	Минимальное	Максимальное
"АльфаСтрахование"	0,30%	0,15%	0,45%
Страховой дом ВСК	0,13%	0,10%	0,15%
"Гута-Страхование"	0,24%	0,21%	0,27%
"Ингосстрах"*	0,13%	0,085%	0,18%
"Капиталъ Страхование"	0,25%	0,008%	0,50%
"Мегарусс-Д"	0,27%	0,18%	0,35%
Московская страховая компания	0,01%	0,01%	-
"Прогресс-Нева"	0,42%	0,11%	0,72%
"Росгосстрах"	0,48%	0,35%	0,60%
РОСНО	0,16%	0,07%	0,25%
"УралСиб"	0,18%	0,06%	0,30%
"Энергогарант"	0,50%	0,50%	0,50%
Среднее значение	**0,25%**	**0,15%**	**0,39%**

Источник: http://expert.ru/ratings/table_29805/

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 9.13. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	1 513 241 837
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	1 462 800 443
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	1 488 021 140
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,15%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**2 272 952**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,15% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **2 272 952 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[93].

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

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

где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату оценки 27.12.2021 г. — 8,42%[94]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[95]).

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%[96]);

$Д_{кв}$ — 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.

[93] Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d17f0127a100d9b46bd8280cd4e2a5bcbe00/

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

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

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

Таблица 9.14. 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	30 000	36 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м с НДС	32 333	38 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Московского региона (среднее значение)	**руб./кв. м без НДС**		**29 306**	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.15. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	5,99%	4,53%	4,53%
Прогнозный период	0,01	0,26	0,51
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,01	1,02
Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	4,53%	4,53%	4,13%
Прогнозный период	0,76	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,05	1,04
Наименование показателя	2027	2028	2029
Инфляция	4,13%	4,13%	4,13%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2030	2031	2032
Инфляция	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,1855**

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	27.12.2021
Безрисковая ставка (%)	8,42%
Площадь объекта оценки, кв. м	21 029,70
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	616 287 042
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%[97]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	511 518 245
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[98]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[99]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	76 727 737
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1855
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	167 692 104
Фактор фонда возмещения	0,0208
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**3 495 846**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

В рамках настоящего отчета величина затрат на содержание и эксплуатацию объекта оценки была принята на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком по итогам 2020 г. и 11 мес. 2021 г., руб. с учетом НДС, и составила **92 526 206** руб./год с учетом НДС (4 400,0 руб./кв. м/год с НДС по общей площади здания ТРЦ). Величина расходов представлена в табл. ниже.

Таблица 9.17. Данные о фактических коммунальных и эксплуатационных расходов

№ п/п	Вид затрат	Факт 2017 г., руб. с учетом НДС	Факт 2018 г., руб. с учетом НДС	Факт 2019 г., руб. с учетом НДС	Факт 2020 г., руб. с учетом НДС	Факт 11 мес. 2021 г., руб. с учетом НДС	Прогноз 2021 г., руб. с учетом НДС
1	Коммунальные платежи	33 148 244	36 201 898	37 146 235	34 802 956	32 559 646	36 888 139
2	Эксплуатационные расходы	54 644 793	57 943 461	60 604 270	49 998 641	50 943 104	55 638 067
Итого коммунальные и эксплуатационные расходы		**87 793 037**	**94 145 359**	**97 750 505**	**84 801 597**	**83 502 750**	**92 526 206**

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.

[97] http://psbenergo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

[98] 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%.

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

Таблица 9.18. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные, тыс. руб./год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год с НДС	Фактические данные, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	95 526 206	4 400 руб./кв. м/год (GBA) или 6 324 руб./кв. м/год (GLA)	3 666 руб./кв. м/год (GBA) или 5 270 руб./кв. м/год (GLA)	1 600 — 8 000 руб./кв. м/год без НДС или 1 920 – 9 600 руб./кв. м/год с учетом НДС	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Определение расходов на брокеридж

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

В рамках настоящего Отчета величина расходов на брокеридж по сдаче в аренду вакантных площадей принята равной 0, поскольку текущая загрузка объекта соответствует среднерыночным значениям и сдача в аренду оставшихся вакантных площадей не предполагается.

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[100], 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 3–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

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

Таблица 9.19. 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)

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята равной фактическим данным по итогам 2021 г., руб. с НДС г., предоставленным Заказчиком, и составила **18 000 000 руб.**, т.к. данная величина соответствует среднерыночным данным.

Таблица 9.20. Данные о фактических расходах на управление фондом

Вид затрат	Факт 2018 г., руб. с учетом НДС	Факт 2019 г., руб. с учетом НДС	Факт 2020 г., с учетом НДС	Факт январь 2021 г. - ноябрь 2021 г., руб. с учетом НДС	Прогноз 2021 г., с учетом НДС
Среднегодовые затраты на управление по объектам недвижимости	19 887 620	18 000 000	18 000 000	16 500 000	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;

к возмещению/зачету:

- начисляется на сумму инвестиционных затрат в части площадей, реализуемых после ввода в эксплуатацию объекта; фактическая сумма НДС к возмещению составит 80% от начисленной, при этом возмещение данной части НДС предполагается через полгода после ввода объекта в эксплуатацию;
- начисляется на сумму агентского вознаграждения в части реализации площадей после даты ввода объекта в эксплуатацию, возмещение — ежеквартально;
- начисляется на сумму эксплуатационных затрат после даты ввода объекта в эксплуатацию, возмещение — ежеквартально.

В рамках настоящего Отчета учитывался НДС:

1. к уплате:

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

2. к возмещению/зачету:

- начисляется на сумму инвестиционных затрат, возмещение;
- начисляется на сумму эксплуатационных и коммунальных затрат, возмещение.

9.1.5. Этап 5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет чистого операционного дохода приведен в Таблица 9.22.

9.1.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем[101].

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[102].

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.

9.1.6.1. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, равное **9,63%** на основании рыночных данных.

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

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

Таблица 9.21. Расчет ставки капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиэлт	8,00%	11,00%	9,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda
CBRE	10,00%	10,00%	10,00%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000
Colliers	9,00%	10,00%	9,50%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021
Cushman & Wakefield			9,50%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Среднее значение	**9,20%**	**10,55%**	**9,63%**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.1.6.2. Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Московского региона и прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2041 г. приведен в табл. 9.15.

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

$$O_n = 9{,}63\% + 3{,}98\% = 13{,}61\%.$$

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[103]:

- 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[104].

Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **9,63%** на основании анализа рынка торговой недвижимости Подмосковья[105].

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы)

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

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 2,0%[106].

9.1.8. Этап 8. Определение величины стоимости ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1) в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках доходного подхода, равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в Таблица 9.22.

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

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

[105] См. этап 6 раздела 9 данного Отчета.

[106] https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/47-itogi-ii-kvartala-2015-goda/227-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye-na-01-07-2015-goda

Таблица 9.22. Расчет стоимости ТРЦ "Перловский" в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	декабрь 2021 г. - ноябрь 2022 г.	декабрь 2022 г. - ноябрь 2023 г.	декабрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г. - ноябрь 2025 г.	декабрь 2025 г. - ноябрь 2026 г.	ПП
Длина периода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00
Темп прироста арендной ставки в год	%	5,99%	4,53%	4,13%	3,98%	3,98%	3,98%
Темп прироста операционных расходов в год	%	5,99%	4,53%	4,13%	3,98%	3,98%	3,98%
Инвестиционная деятельность	руб. с НДС	(6 000 000)	(6 271 976)	(6 531 201)	(6 791 142)	(7 061 430)	(7 342 475)
Капитальные вложения	руб. с НДС	(6 000 000)	(6 271 976)	(6 531 201)	(6 791 142)	(7 061 430)	(7 342 475)
Операционная деятельность		327 358 257	346 897 946	362 601 514	377 579 624	392 607 293	408 233 063
Действительный доход, в том числе:	руб. с НДС	327 358 257	346 897 946	362 601 514	377 579 624	392 607 293	408 233 063
ДВД (постоянная часть)	руб. с НДС	295 380 101	313 077 495	327 269 109	340 795 323	354 358 976	368 462 464
ДВД (переменная часть)	руб. с НДС	26 928 860	28 542 275	29 836 079	31 069 221	32 305 776	33 591 546
ДВД от рекламы	руб. с НДС	5 049 295	5 278 177	5 496 327	5 715 080	5 942 541	6 179 054
Операционные расходы	руб. с НДС	(140 196 249)	(146 810 224)	(151 178 620)	(155 338 584)	(159 510 275)	(163 851 067)
Кадастровая стоимость объекта	руб.	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495	1 147 412 495
Остаточная балансовая стоимость на начало периода	руб.	1 513 241 837	1 462 800 443	1 412 359 048	1 361 917 653	1 311 476 259	1 261 034 864
Остаточная балансовая стоимость на конец года	руб.	1 462 800 443	1 412 359 048	1 361 917 653	1 311 476 259	1 261 034 864	1 210 593 470
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость	руб.	1 488 021 140	1 437 579 745	1 387 138 351	1 336 696 956	1 286 255 562	1 235 814 167
Величина земельного налога и арендной платы за земельный участок	руб.	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)	(1 401 238)
Затраты на страхование	руб.	(2 272 952)	(2 195 903)	(2 118 854)	(2 041 805)	(1 964 755)	(1 887 706)
Налог на имущество	руб.	(21 800 837)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)	(22 948 250)
Резерв на капитальный ремонт здания	руб. с НДС	(4 195 016)	(4 195 016)	(4 195 016)	(4 195 016)	(4 195 016)	(4 195 016)
Эксплуатационные расходы	руб. с НДС	(55 638 067)	(58 971 564)	(61 644 709)	(64 192 520)	(66 747 382)	(69 403 928)
Коммунальные платежи	руб. с НДС	(36 888 139)	(39 098 254)	(40 870 554)	(42 559 757)	(44 253 635)	(46 014 930)
Расходы на брокеридж	руб. с НДС	-	-	-	-	-	-
Вознаграждение управляющей компании	-5,38%	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)	(18 000 000)
НДС к уплате/возмещению	руб.	(38 338 675)	(40 635 091)	(42 476 882)	(44 232 406)	(45 992 855)	(47 823 371)

Наименование показателя	Ед. изм.	декабрь 2021 г. - ноябрь 2022 г.	декабрь 2022 г. - ноябрь 2023 г.	декабрь 2023 г. - ноябрь 2024 г.	декабрь 2024 г. - ноябрь 2025 г.	декабрь 2025 г. - ноябрь 2026 г.	ПП
Возмещение НДС от инвестиционной деятельности	руб.	800 000	836 264	870 827	905 486	941 524	978 997
Возмещение НДС от эксплуатационных расходов	руб.	9 273 011	9 828 594	10 274 118	10 698 753	11 124 564	11 567 321
Возмещение НДС от коммунальных расходов	руб.	6 148 023	6 516 376	6 811 759	7 093 293	7 375 606	7 669 155
Уплата НДС от выручки	руб.	(54 559 709)	(57 816 324)	(60 433 586)	(62 929 937)	(65 434 549)	(68 038 844)
Итого денежный поток	руб. без НДС	142 823 333	153 180 655	162 414 812	171 217 492	180 042 732	189 216 151
Ставка дисконтирования для операционной деятельности	%						13,61%
Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде	%						9,63%
Фактор дисконтирования в данном периоде для операционной деятельности	-	0,8802	0,8802	0,8802	0,8802	0,8802	
Итоговый фактор дисконтирования (для операционной деятельности)	-	0,9382	0,8259	0,7270	0,6399	0,5633	0,5285
Текущая стоимость денежного потока	руб. без НДС	133 998 655	126 505 018	118 067 949	109 561 273	101 411 472	
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода	руб. без НДС						1 965 882 008
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %	руб. без НДС						2,00%
Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						(39 317 642)
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат, связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.	руб. без НДС						1 926 564 446
Текущая стоимость реверсии	руб. без НДС						1 018 113 770
Стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода	**руб. без НДС**						**1 607 658 137**

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 технических подстанций (объекты оценки №2-3), была рассчитана с использованием одного подхода: затратного. Применение сравнительного подхода не представляется возможным ввиду отсутствия в продаже сопоставимых по функциональному назначению объектов-аналогов. Доходный подход при расчете справедливой стоимости сооружений трансформаторных подстанций не используется в связи с тем, что рынок аренды объектов аналогичной полезности в Московской области отсутствует, соответственно, нет возможности достоверно определить ставку аренды на объекты недвижимости, что в конечном итоге может привести к существенному искажению справедливой стоимости. Так как в данном случае сравнительный и доходный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода по техническим подстанциям принят равным **100%**.

Итоговая справедливая стоимость земельных участков (объекты оценки №4-5) была рассчитана с использованием одного подхода: сравнительного. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода по земельным участкам принят равным **100%**.

На стоимость торгово-развлекательной недвижимости помимо таких основных характеристик, как тип/формат ТРЦ, местоположение, пешеходный и автомобильный трафик, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов.

Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим Исполнителем было принято решение сравнительному подходу при оценке ТРЦ "Перловский" присвоить вес в размере 10%.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- для ТРЦ "Перловский" (объект оценки №1):
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **10%;**
  - стоимость, определенная доходным подходом, — **90%;**
- для ТП №282 и ТП №283 (объекты оценки №2-3):
  - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%.**
- для земельных участков (объект оценки №4-5):
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **100%.**

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	1 598 720 000	0,1	159 872 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	1 607 658 137	0,9	1 446 892 300
3	**Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%)), в том числе:**			**1 606 764 300**[107]
3.1.	стоимость земельных участков			95 147 500
3.2.	стоимость ТП-282, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.2)			3 483 800
3.3.	стоимость ТП-283, определенной в рамках затратного подхода, руб. без НДС (Таблица 10.3)			3 545 800
3.4.	стоимость здания ТРЦ "Перловский", руб. без НДС			1 504 587 200

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта в рамках затратного подхода	3 483 800	1,0	3 483 800
2	**Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%))**			**3 483 800**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

[107] Справедливая стоимость трансформаторных подстанций (объекты оценки №2 и №3) включена в стоимость объекта оценки, генерирующего основной доход (объект оценки №1). Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости ТП-283 (объект оценки №3)

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	3 545 800	1,0	3 545 800
2	**Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))**			**3 545 800**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (НДС не облагается), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта (НДС не облагается)
1	Стоимость объекта в рамках сравнительного подхода	95 147 500	1,0	95 147 500
2	**Справедливая стоимость объекта оценки (НДС не облагается)**			**95 147 500**
2.1	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м			11 389 900
2.2	Справедливая стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м			83 757 600

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.6. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость без учета НДС на 27.12.2021 г., руб.
1	ТЦ "Перловский"	1 504 587 200
2	ТП-282	3 483 800
3	ТП-283	3 545 800
4	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м	11 389 900
5	Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м	83 757 600
7	**Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)**	**1 606 764 300**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
руководитель проектов,
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/ЗВ-2307811 от 31.12.2014 г.;
- копия передаточного акта земельного участка общей площадью 1 278 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2289642 от 30.12.2014 г.;
- копия договора купли-продажи земельного участка общей площадью 9 398 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2277430 от 29.12.2014 г.;
- копия передаточного акта земельного участка общей площадью 9 398 кв. м от 30.12.2014 г.;
- копия договора аренды земельного участка №9741 от 30.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта №МО-14/ЗВ-2307822 от 31.12.2014 г.;
- копия кадастрового паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копия технического паспорта на здание многофункционального торгово-развлекательного центра;
- копия справки о первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ "ТРЦ Перловский";
- копия технического паспорта на здание ТП-282 от 15.10.2013 г.;
- информацию об источниках инженерного обеспечения;
- копия технического паспорта на здание ТП-283 от 15.10.2013 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436513466 от 08.12.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436518434 от 08.12.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436975746 от 10.12.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436532475 от 08.12.2021 г.;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/436515968 от 08.12.2021 г.;
- информационное письмо о доходах и расходах ТРЦ "Перловский";
- реестр арендаторов;
- данные о вакантных площадях;
- данные о планируемых ремонтных работах.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки (IVS 2011);
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

- Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", – М.: "Инфра-М", 1997 г.;
- Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости" – СПб.; 1997 г.;
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", – М.; 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", – М.; 1995 г.

Порталы:

- www.cbr.ru;
- www.moex.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.colliers.com

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

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

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

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

Страхователь: Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение:119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.

Страховой случай: события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/0000025/20

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/ Горин А. Э./

Страхователь:
АО «НЭО Центр»

_____/Плотникова В. В./

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

*Полис № **08305/776/0000025/20***

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия «29» ноября 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика **№08305/776/500508/21** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Акционерное Общество «НЭО Центр»
Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. **С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г.** (Период страхования).

3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Безусловная франшиза не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.
Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888 (75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
6 (шесть) ЛИСТ

Генеральный директор
АО «НЭО Центр»
П.Ф. Серегин

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 27 сентября 2021 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

Девятое декабря две тысячи двадцать первого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,** ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора 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
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK



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

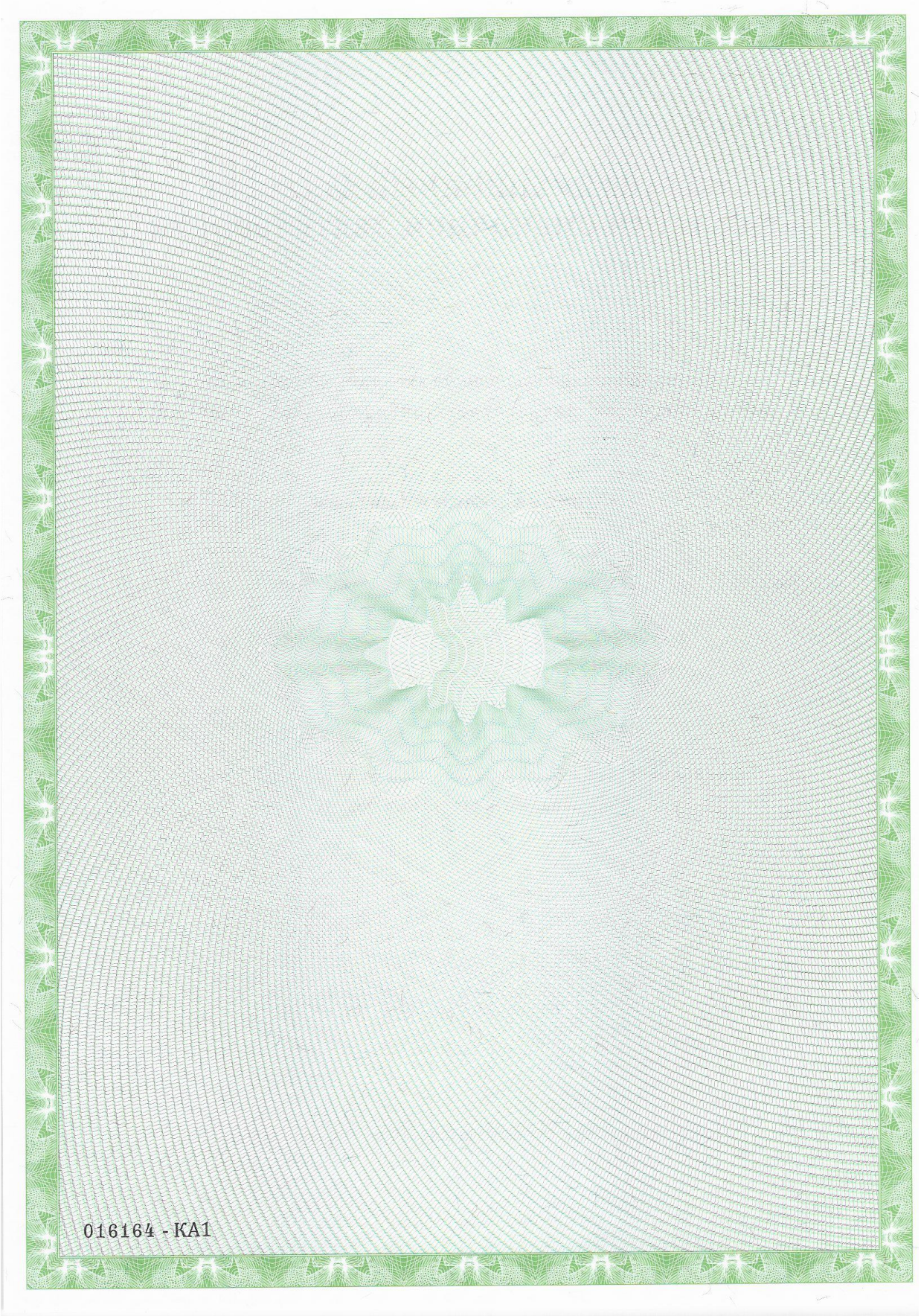
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора 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**: Оценщик 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.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2022 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»

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АльфаСтрахование" Московский региональный центр Для документов 0003/66 * г. Москва *

_____/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

_____/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«25» мая 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ в интересах оценщика!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

Выписка № 42120
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за регистрационным номером № 2000

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г.**

по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика);

3) **За последние два года Оценщик подписал 285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:**
   - 273 отчета об оценке недвижимости;
   - 12 отчетов об оценке земельного участка;
4) **За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов об оценке предприятия или его части;**
5) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;**
6) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
7) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
8) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;**
9) **За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

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

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[108].

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[109].

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

Инвестиционная стоимость является базой оценки, специфичной для конкретного субъекта. Хотя стоимость актива для собственника может оказаться такой же, как и сумма, которая может быть выручена от его продажи другому лицу, эта база оценки отражает выгоды, получаемые тем или иным лицом от владения активом, и, таким образом, не обязательно предполагает совершение гипотетического обмена. Инвестиционная стоимость отражает обстоятельства и финансовые цели того субъекта, для которого будет производиться оценка, и очень часто она используется для измерения эффективности инвестиций[110].

[108] П. 10.1 МСО 2017

[109] П. 30.1 МСО 2017

[110] П. 60.1, 60.2 МСО 2017

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

- обычная сделка со стандартным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным маркетинговым периодом[111].

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

Допущение — предположение, принимаемое как верное, предполагаемые факты, которые соответствуют или могут соответствовать имеющимся на дату оценки[112].

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов[113].

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене[114].

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость[115].

Затратный подход — подход к оценке, основанный на экономическом принципе, согласно которому покупатель заплатит за актив сумму, не превышающую стоимость приобретения или строительства актива, аналогичного по своей полезности[116].

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

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

[111] П. 80.1 МСО 2017

[112] П. 200.3 МСО 2017

[113] П. 200.4 МСО 2017

[114] П. 20.1 МСО 2017

[115] П. 40.1 МСО 2017

[116] П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[117].

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

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[119].

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[120].

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[121].

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[122].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[123].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[124]

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся

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

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

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

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

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

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

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

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

объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";

- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[125].

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[126].

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[127].

Основные средства[128] 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).

[125] IFRS 1, п. 3.

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

[127] IAS 38, п. 8.

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[129].

Балансовая стоимость[130] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[131] — 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[132].

Инвестиционное имущество[133] – 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[134].

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[135].

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости[136].

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

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

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

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

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

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

[135] IAS 1, п. 7.

[136] П. 10.1 МСО 2017

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[137].

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.[138]
Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.[139]

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.[140]

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

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[141].

[137] П. 30.1 МСО 2017

[138] П. 50.1 МСО 2017

[139] П. 50.2 МСО 2017

[140] П. 50.3 МСО 2017

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

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[142].

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

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

Аренда

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

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

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[143].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[144].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[145]:

- 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.

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

[143] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[144] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[145] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[146]:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[147]:

- 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

[146] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

[147] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);

- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[148]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[149].

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

[148] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

[149] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[150].

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[151].

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[152] 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.

[150] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

[152] Фонд МСФО.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[153].

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)[154].

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[155].
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[156].

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[157].

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[158].

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[159].

[153] Фонд МСФО.

[154] IFRS 13, п. 2.

[155] IFRS 13, п. 3.

[156] IFRS 13, п. 11.

[157] IFRS 13, п. 15.

[158] IFRS 13, п. 16.

[159] IFRS 13, п. 27.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[160].

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).[161]

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[162].

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.

[160] IFRS 13, п. 32.

[161] IFRS 13, п. 38.

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

Этапы проведения оценки

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

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний[163].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[164].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[165]:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;

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

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

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

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

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.)[166]);

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 полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[167].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[168]:

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

[166] 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.

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

[168] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[169].

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

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

$С_{ср.ед.}$ — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы **(V)** определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения **($С_{ср.ед.}$)** определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

[169] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.
Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[170] 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,

[170] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

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.).

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 ($К_б$)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Са — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фо — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[171]

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

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

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

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости $С_б$, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

[171]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[172].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[173]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

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

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[174].

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:

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

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

[173] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

[174] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

где:

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

$И_{п}$ — прямые издержки на строительство;

$И_{к}$ — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

$$R = R_{сс} \times Д_{сс} + R_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

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

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

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

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

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

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

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

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

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (Р)

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

риска инвестирования"[175]. "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"[176].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[177].

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[178]:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

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

[175] 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.

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

[177] 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.

[178] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 12.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
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[179]:

- 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:

$$\text{НИ} = \text{ДВ}/\text{СЭС} \times (\text{СУ-УФИ}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

[179] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

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[180]:

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

Методы определения физического износа[181]:

- 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).

[180] 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

[181] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[182].

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[183].

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[182] 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)

[183] 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[184]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[185]:

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

[184] 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

[185] Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

– сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях[186].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[187]:

- 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[188].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[189]:

- 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[190]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

[186] 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.

[187] 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.

[188] 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.

[189] Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

[190] Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с 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.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату. Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[191] определения стоимости земли.

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[192]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[193].

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений[194].

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.[195]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[196]:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

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

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

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

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

[196] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[197]:

- 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[198].

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.

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[199].

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.

[199] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),}$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

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:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},}$$

где:

$\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$\mathbf{С_{ед.\ ср.\ до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

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

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[200].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[201].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[202].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[203]:

- 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.

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

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

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

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$С = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[204]:

- 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[205]. 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.

$$ДВД = ПВД \times (1 - Па) \times (1 - Пнд) + Дпр,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

[204] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[205] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[206]:

- 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[207].

Операционные расходы делятся[208]:

- 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;

[206] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

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

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

- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[209]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

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

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 12.4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2018	1,50%	1,50%
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05 ноября 2003 г. (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), Закон Московской области №50/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 7 апреля 2017 г.)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской

[209] 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.

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[210]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся

[210] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

Таблица 12.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	**0,05%**	**0,30%**	**0,18%**

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом

находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[211].

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"[212].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 12.6).

Таблица 12.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%

[211] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[212] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[213].

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[214] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

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

[214] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$\mathbf{РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},}$$

где:

FV(Зс) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$\mathbf{FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,}$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения $\mathbf{К_{ув}}$ 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[215], 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.

[215] "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".

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 12.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (ДВД-ОР)/Ц,$$

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 ($О_ф$).

$$К = О_п + Of$$

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 определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (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 12.8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		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 специализированее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 12.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/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[216]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

[216] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[217]:

- 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.

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов[218].

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[219].

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное[220].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[221].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

[218] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

[219] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

[220] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[221] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[222]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

- Достоверность и достаточность информации;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

[222] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

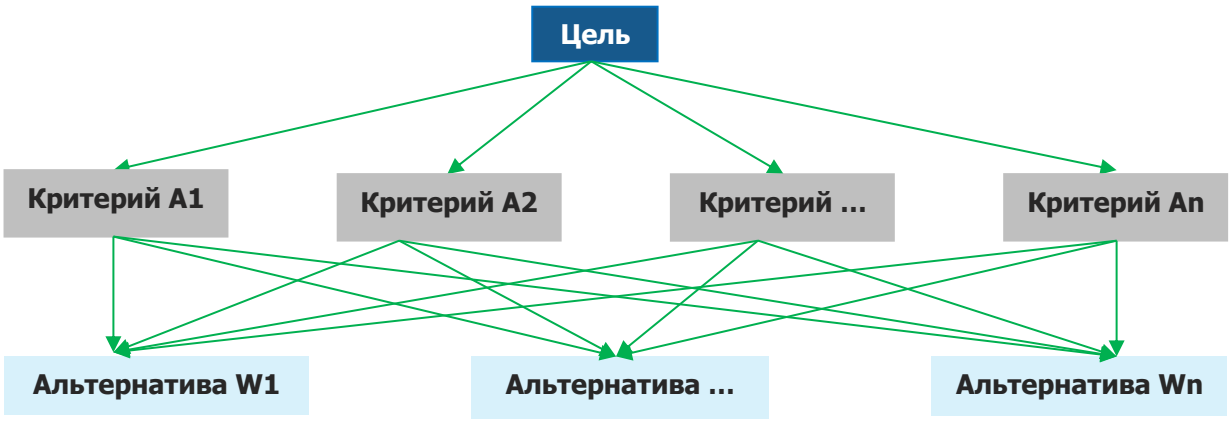
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-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 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = b, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/b.

Пусть 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 12.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	…	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×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.

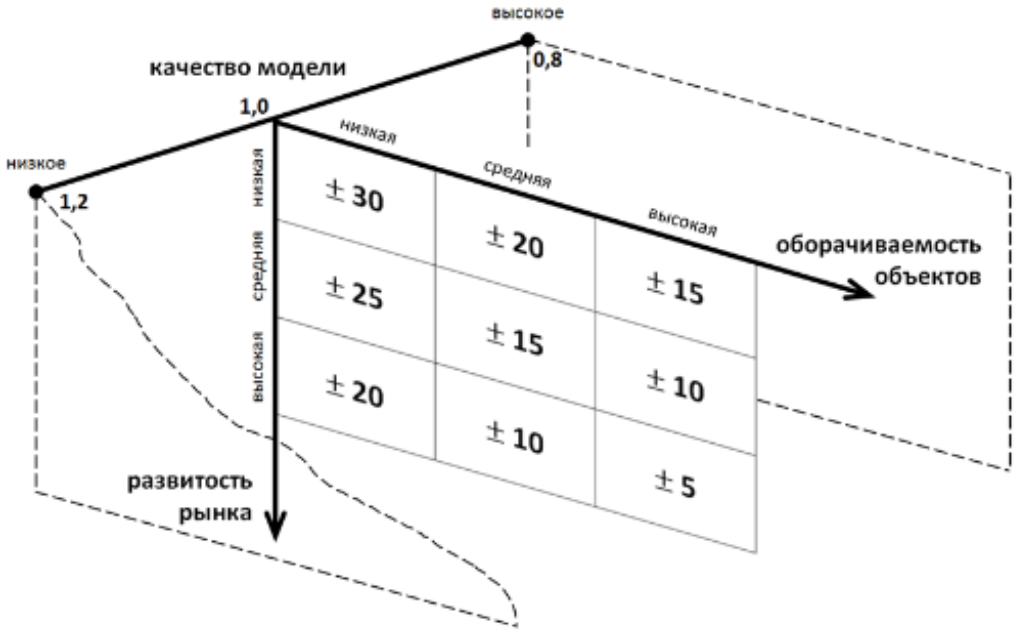
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[223] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[224]



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.

[223] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[224] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 12.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d $_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта 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 12.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

d $_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C $_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;
C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Для АО «НЭО Центр»

Исх. № ТП-1-280121/21
от «28» 01 2021 г.

Настоящим письмом ООО «Велес Траст» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский» направляет информацию о величине доходов и расходов от эксплуатации помещений недвижимого имущества, расположенного по адресам: Московская обл., г. Мытищи, ул. Селезнева д.33.

Таблица 1. Средние ставки аренды ТРЦ Перловский по состоянию на декабрь 2021 г.

Этаж расположения	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./год (с учетом НДС)
0-цоколь	11 830,05	2 619,66	30 990 701,01
1 этаж	37 330,87	5 142,76	191 983 708,85
2 этаж	17 870,48	2 744,65	49 048 212,24
3 этаж	6 155,97	3 068,50	18 889 582,92
4 этаж	6 346,67	515,90	3 274 246,32
Крыша	49 735,42	24,00	1 193 650,08
Итого:	**20 925,98**	**14 115,47**	**295 380 101,42**

Таблица 2. Средние ставки дохода от рекламы ТРЦ «Перловский» по состоянию на декабрь 2021 г.

Средние ставки	количество договоров	Доход руб./мес. с НДС
Реклама на фасаде и внутренняя реклама	24	420 774,6
Итого	**24**	**420 774,6**

Таблица 3. Перечень вакантных площадей ТРЦ «Перловский» по состоянию на декабрь 2021 г.

№ помещения	Этаж	Площадь, кв. м
A31	первый этаж	41,00
остров	первый этаж	3,00
B31	второй этаж	41,40
BK2	второй этаж	5,00
BK3	второй этаж	5,00
B11	второй этаж	73,70
D22	четвертый этаж	18,00
D28	четвертый этаж	22,00

...щения	Этаж	Площадь, кв. м
029	четвертый этаж	69,30
030	четвертый этаж	31,60
026	четвертый этаж	26,00
003	четвертый этаж	15,00
032	четвертый этаж	19,00
025	четвертый этаж	25,00
028	четвертый этаж	11,00
019	четвертый этаж	31,10
020	четвертый этаж	14,70
012	четвертый этаж	20,00
014	четвертый этаж	43,00
Итого		**514,8**

Таблица 4. Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год, (2021 г.)

...ровый номер объекта ...мости	Величина земельного налога/арендной платы за пользование земельными участками, руб./год
50:12:0100411:266	167 739,00
50:12:0100411:267	1 233 498,55
50:12:0100411:265	4 683 678,94

Таблица 5. Планируемые затраты на перепланировку и модернизацию ТРЦ «Перловский»

...ование	Величина, руб. в т.ч. НДС 20%
Проведение работ по ремонту брусчатки	500 000
Замена датчиков пожарной сигнализации	2 000 000
Ремонт кровли	3 500 000,00
Итого:	**6 000 000,00**

Таблица 6. Затраты необходимые для функционирования ТРЦ «Перловский», факт по итогу 2020 г. и 11 мес. 2021 г.

Наименование	2020 г.	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Ноябрь 2021
Остаток денежных средств на начало периода	**26 025 777**	**40 837 266**	**39 707 199**	**35 637 659**	**32 665 191**	**36 264 535**	**36 434 719**	**38 367 411**	**31 637 745**	**37 101 350**	**38 915 717**	**32 069 705**
На расчетном счете на начало	26 025 777	40 837 266	39 707 199	35 637 659	32 665 191	36 264 535	36 434 719	38 367 411	31 637 745	37 101 350	38 915 717	32 069 705
Депозит												
ДОХОДЫ	263 735 406	23 031 966	23 252 671	25 771 638	31 267 707	20 729 254	24 187 559	25 479 887	24 868 021	26 550 451	24 819 050	23 949 356
Аренда	262 049 542	22 912 050	23 161 652	25 709 313	31 161 793	20 600 008	24 069 907	25 331 772	24 704 773	26 376 608	24 609 456	23 690 912
Базовая аренда	**237 815 873**	**20 575 082**	**20 653 707**	**23 185 209**	**28 509 074**	**18 591 033**	**21 826 774**	**23 441 032**	**22 650 949**	**24 291 722**	**22 451 278**	**21 560 505**
Переменная аренда	**24 233 669**	**2 336 967**	**2 507 945**	**2 524 103**	**2 652 718**	**2 008 975**	**2 243 133**	**1 890 741**	**2 053 824**	**2 084 885**	**2 158 178**	**2 130 407**
Штрафы	9 000	3 114	949		3 000							75 329
Проценты от размещения депозита	1 656 895	116 803	90 069	62 325	102 914	129 246	117 652	148 114	163 248	173 844	209 594	183 114
Страховое возмещение	19 969											
РАСХОДЫ	166 872 748	12 220 588	14 347 698	17 205 549	19 603 762	13 520 252	11 745 487	20 123 304	13 881 205	13 415 325	18 981 043	13 248 868
Инфраструктура Фонда	20 768 380	1 656 000	1 656 000	1 722 000	1 722 000	1 856 000	1 656 000	1 656 000	1 856 000	1 656 000	1 656 000	1 722 000
Прочие расходы	12 380											
Вознаграждение Спецдепо	1 800 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Вознаграждение Спецрег	72 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Вознаграждение УК	18 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Аудит	264 000			66 000	66 000	0	0	0	0	0	0	66 000
Оценка	620 000					200 000			200 000			
Страховая премия	1 483 340	371 507			371 507			371 507		338 906		
Брокерские	1 112 751	0	117 353			56 041					525 445	
НДС	30 758 104	3 313 228	3 313 228	3 313 227	2 711 900	2 711 900	2 711 901	3 015 071	3 015 072	3 015 072	2 994 346	2 994 346
Аренда земли	5 818 459				1 163 692			1 163 692		601 723	1 364 266	
Налог на имущество	19 039 696			4 901 801	5 188 848			5 188 655			5 188 461	
Земельный налог	1 401 237	350 308			350 310			350 310			350 310	
Коммунальные и эксплуатационные расходы	84 801 597	6 467 435	9 198 813	7 261 233	7 717 077	7 304 349	7 111 673	8 370 813	7 767 986	7 672 555	6 892 070	7 738 745
Эксплуатационные расходы	49 998 641	4 572 540	4 770 523	4 970 123	4 603 071	4 277 122	4 501 541	5 234 836	4 344 246	4 344 246	4 344 246	4 980 612
Коммунальные расходы	34 802 956	1 894 895	4 428 290	2 291 110	3 114 006	3 027 227	2 610 133	3 135 978	3 423 740	3 328 309	2 547 825	2 758 132
Капитальные расходы	1 609 260	55 046	55 048		371 140	1 584 770	258 592		1 226 955	115 829		809 237
Прочие расходы	79 924	7 064	7 256	7 288	7 288	7 192	7 320	7 256	15 192	15 240	10 144	-15 460

Генеральный директор **Осипов Д. Б.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕС ТРАСТ" * МОСКВА * ОГРН 5067746078281

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*

стр. 2

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

Масштаб 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.*	

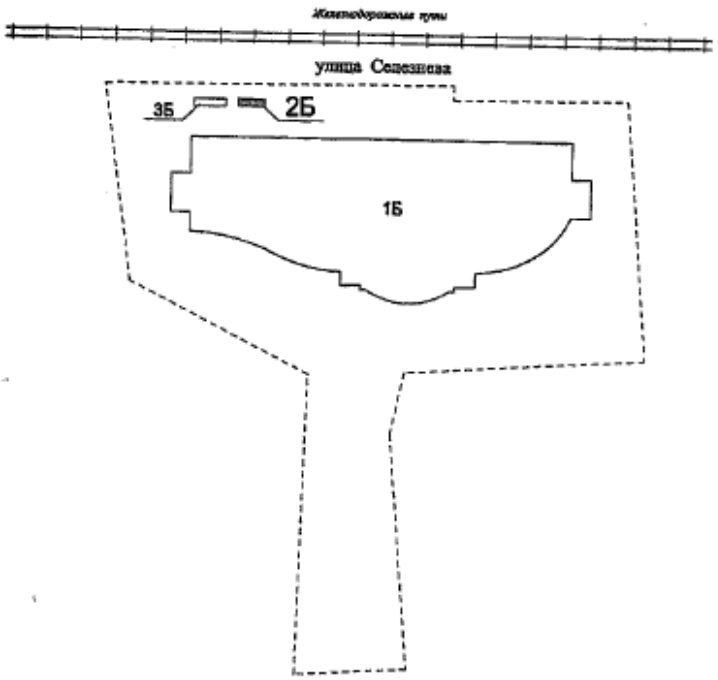
6. План объекта

ТП-282

наименование здания

1:2000

Лист 1 Всего листов 1

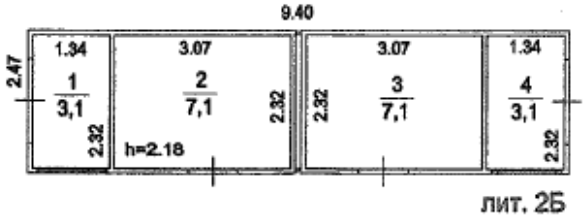


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		Котолевская Г.А.	

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.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

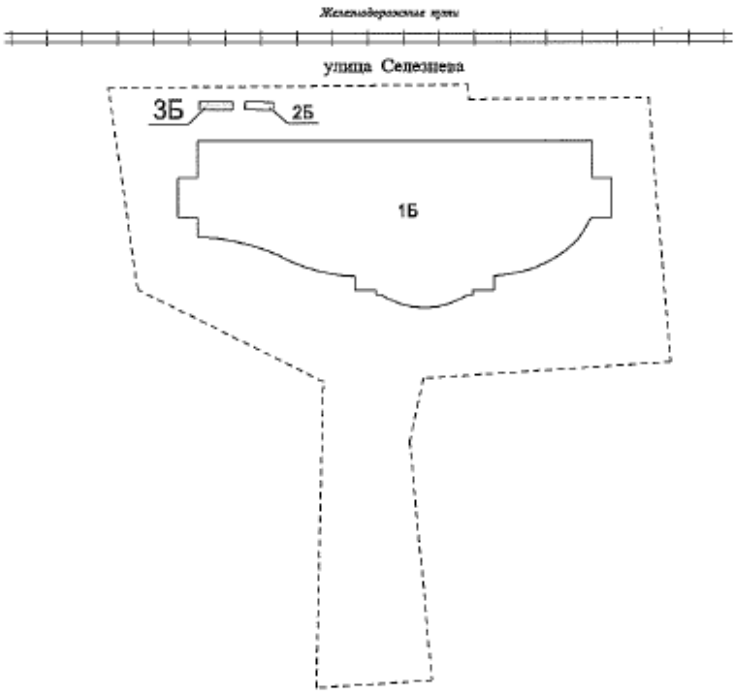
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		*Котолевская Г.А.*	

6. План объекта

ТП-283
наименование здания

:2000

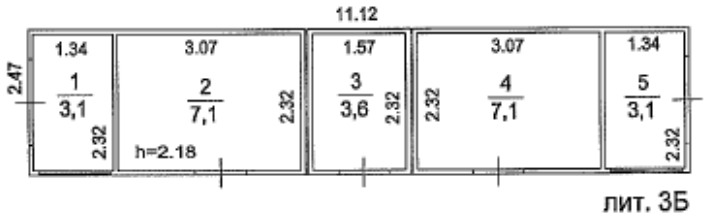
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Михайлова С.В.		*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

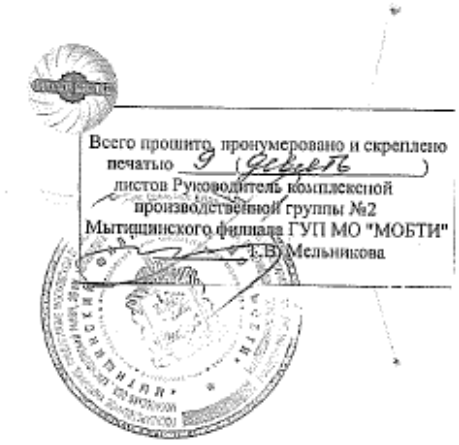
Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
3Б	1		1	помещение	3,1	2,18	
3Б			2	помещение	7,1		
3Б			3	помещение	3,6		
3Б			4	помещение	7,1		
3Б			5	помещение	3,1		
				Всего:	24,0		

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.		*Коголевская 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 — (наименование должности)
(подпись)
Р. А. Лазько — (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

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» Захаров Виктор Сергеевич

«Покупатель» Черных Екатерина Викторовна



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

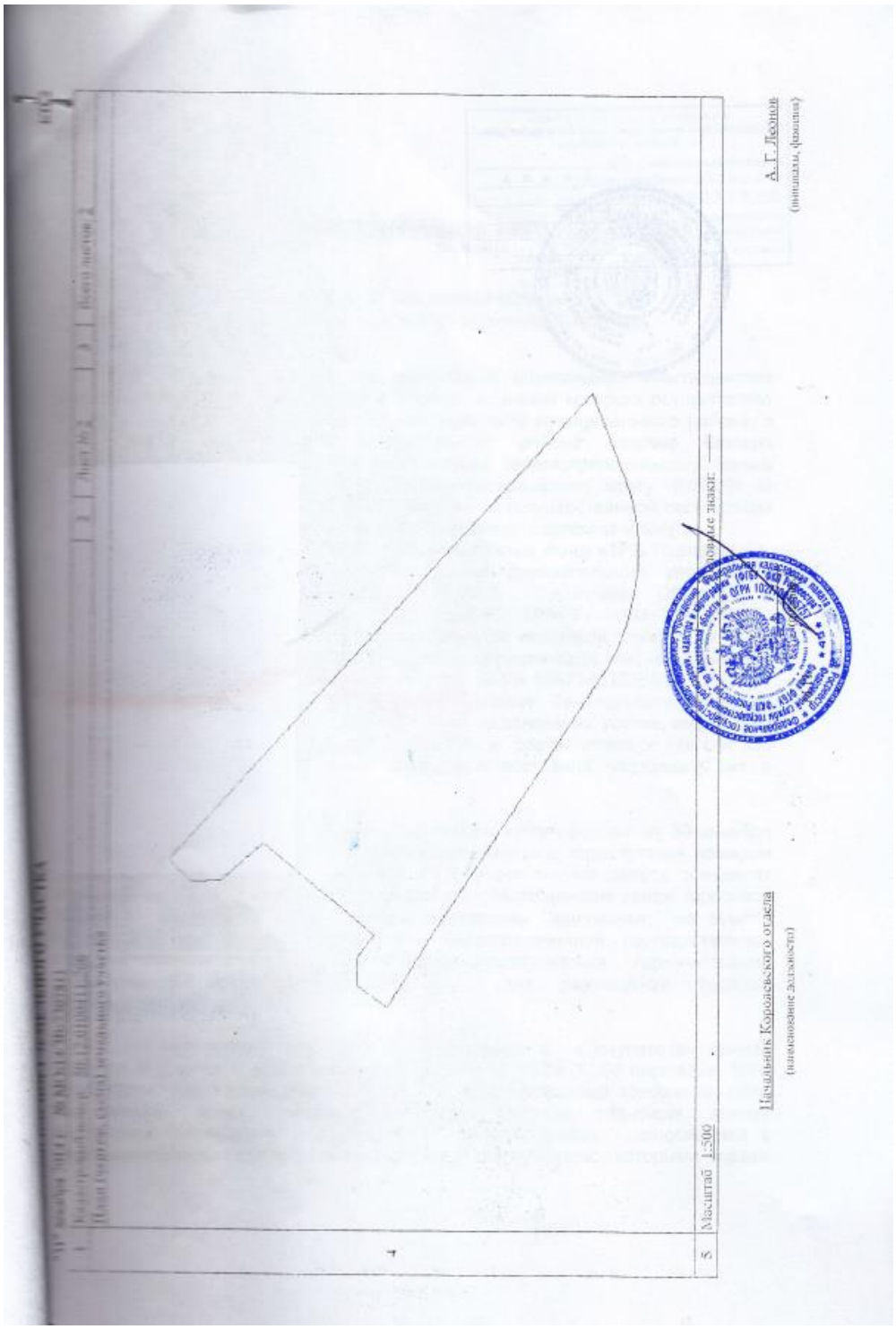
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"31" декабря 2014 г. № МО-14/3В-2307811

КВ.1

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:766		2	Лист № 1	3 Всего листов: 7
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, 50:12:0130411:269, 50:12:0100411:270		
		16.2	Номер у частка, 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)
Масштаб 1:500
Начальник Королевского отдела
(наименование должности)

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 50:12:0100411:266 площадью 1278 (одна тысяча двести семьдесят восемь) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

2.По настоящему акту «Продавец» передал, а «Покупатель» принял земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:266 площадью 1278 (одна тысяча двести семьдесят восемь) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе

распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

Претензий у «Покупателя» к «Продавцу» по передаваемому земельному участку не имеется.

3.Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г.Мытищи, ул.Карла Маркса, д.4 и два выдаются «Покупателю».

Продавец:
Администрация Мытищинского муниципального района: юр.адрес: г.Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д.36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г.Москва ОСБ 7810 г.Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001
Покупатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950, КПП 770301001, юр.адрес: 123610 г.Москва, Краснопресненская набережная, д.12, под.9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г.Москва к/с 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец» Азаров Виктор Сергеевич

«Покупатель» Черных Екатерина Викторовна

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка

г.Мытищи Московской области «30» декабря 2014г.

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1.На основании Постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30.12.2014г. №5031 «Продавец» продал, а «Покупатель» купил земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:264 площадью 975 (девятьсот семьдесят пять) кв.м, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

1.2.На земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие «Покупателю» на праве собственности.

2.ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Цена продажи составляет 776 223 (семьсот семьдесят шесть тысяч двести двадцать три) рубля, что соответствует 15% от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Оплата за земельный участок производится в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи земельного участка на расчетный счет УФК по Московской области (Администрация Мытищинского муниципального района): р/с № 40101810600000010102 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка РФ по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК

044583001, ИНН 5029009950, КПП 502901001, КБК 90111406013130000430, ОКТМО 46634101.

2.3.Регистрация перехода права собственности на земельный участок допускается только после полной их оплаты «Покупателем».

2.4. В случае просрочки «Покупателем» цены продажи земельного участка, указанной в пп.2.1 настоящего Договора, «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку за каждый день просрочки, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы.

Уплата неустойки не освобождает «Покупателя» земельного участка от исполнения обязательств по договору купли-продажи земельного участка.

3.ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.1. Обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

4.ОГРАНИЧЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.

4.1.Ограничений нет.

5.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

5.1.«Продавец» продал, а «Покупатель» купил по настоящему договору земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора стороны не могли не знать.

5.2.Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1.Договор считается заключенным с момента его подписания.

6.2.Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

6.3.Содержание статей 209, 549,550,551,554,556 Гражданского Кодекса РФ "Покупателю" разъяснены.

6.4.В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

6.5.В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

- кадастровый паспорт земельного участка.

6.6.«Покупатель» приобретает право собственности на земельный участок после государственной регистрации перехода этого права.

6.7.Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г.Мытищи, ул.Карла Маркса, д.4, и два выдаются «Покупателю».

7.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр.адрес: г.Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д.36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г.Москва ОСБ 7810 г.Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950, КПП 770301001, юр.адрес: 123610 г.Москва, Краснопресненская набережная, д.12, под.9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г.Москва к/с 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец» Азаров Виктор Сергеевич

«Покупатель» Черных Екатерина Викторовна

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2014 г. № MO-14/3Б-228962

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:764	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: 975+/-11 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5174822.25				
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 — А.Г. Леонов

(наименование должности) (инициалы, фамилия)


КПД
2
Лист №2
3
Всего листов 2
Масштаб 1:400
Условные знаки
Начальник Королевского отдела
(наименование должности)
А.Г. Лесков
(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 50:12:0100411:264 площадью 975 (девятьсот семьдесят пять) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

2.По настоящему акту «Продавец» передал, а «Покупатель» принял земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:264 площадью 975 (девятьсот семьдесят пять) кв.м, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

Претензий у «Покупателя» к «Продавцу» по передаваемому земельному участку не имеется.

3.Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл., г.Мытищи, ул.Карла Маркса, д.4 и два выдаются «Покупателю».

Продавец:
Администрация Мытищинского муниципального района: юр.адрес: г.Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д.36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г.Москва ОСБ 7810 г.Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001
Покупатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950, КПП 770301001, юр.адрес: 123610 г.Москва, Краснопресненская набережная, д.12, под.9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г.Москва к/с 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец» Азаров Виктор

«Покупатель» Черных Екатерина

ДОГОВОР
купли-продажи земельного участка

г.Мытищи Московской области «30» декабря 2014г.

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.06г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации № 003832), именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г., действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ» ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 14.08.2006 года (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1.На основании Постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30.12.2014г. №5031 «Продавец» продал, а «Покупатель» купил земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:267 площадью 9398 (девять тысяч триста девяносто восемь) кв.м, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору, расположенный: Московская обл., Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, на землях населенных пунктов, относящихся к неразграниченной государственной собственности на землю, которыми вправе распоряжаться Администрация Мытищинского муниципального района, для размещения торгово-развлекательного центра.

1.2.На земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие «Покупателю» на праве собственности.

2.ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Цена продажи составляет 7 481 997 (семь миллионов четыреста восемьдесят одна тысяча девятьсот девяносто семь) рублей, что соответствует 15% от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Оплата за земельный участок производится в течение 30 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи земельного участка на расчетный счет УФК по Московской области (Администрация Мытищинского муниципального района): р/с № 40101810600000010102 в Отделении 1 Главного управления Центрального банка РФ по Центральному федеральному округу г.Москва, БИК

044583001, ИНН 5029009950, КПП 502901001, КБК 90111406013130000430, ОКТМО 46634101.

2.3.Регистрация перехода права собственности на земельный участок допускается только после полной их оплаты «Покупателем».

2.4. В случае просрочки «Покупателем» цены продажи земельного участка, указанной в пп.2.1 настоящего Договора, «Покупатель» уплачивает «Продавцу» неустойку за каждый день просрочки, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день выполнения денежного обязательства, от неуплаченной суммы.

Уплата неустойки не освобождает «Покупателя» земельного участка от исполнения обязательств по договору купли-продажи земельного участка.

3.ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.1. Обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

4.ОГРАНИЧЕНИЯ В ПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.

4.1.Ограничений нет.

5.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

5.1.«Продавец» продал, а «Покупатель» купил по настоящему договору земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора стороны не могли не знать.

5.2.Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1.Договор считается заключенным с момента его подписания.

6.2.Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

6.3.Содержание статей 209, 549,550,551,554,556 Гражданского Кодекса РФ "Покупателю" разъяснены.

6.4.В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

6.5.В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

- кадастровый паспорт земельного участка.

6.6.«Покупатель» приобретает право собственности на земельный участок после государственной регистрации перехода этого права.

6.7.Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении использования земель по адресу: Московская обл.; г.Мытищи, ул.Карла Маркса, д.4, и два выдаются «Покупателю».

7.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Продавец:

Администрация Мытищинского муниципального района: юр.адрес: г.Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д.36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г.Москва ОСБ 7810 г.Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

Покупатель:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», ИНН 7703603950, КПП 770301001, юр.адрес: 123610 г.Москва, Краснопресненская набережная, д.12, под.9, р/с 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г.Москва к/с 30101810400000000931 БИК 044585931, ОГРН 5067746107391

«Продавец» Азаров Виктор

«Покупатель» Черных Екатерина

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)

NEO

Отчет об оценке №ТП-3-260712/19 от 12.01.2022 г.
для ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Д.У. Рентным ЗПИФ "ТРЦ Перловский"


КП.2
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Кадастровый номер: 50:12:0100411:267
План (чертеж, схема) земельного участка
Лист №2
Всего листов: 2
Масштаб 1:1500
Условные знаки: —
Начальник Королевского отдела
(наименование должности)
А. Г. Леонов
(инициалы, фамилия)

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

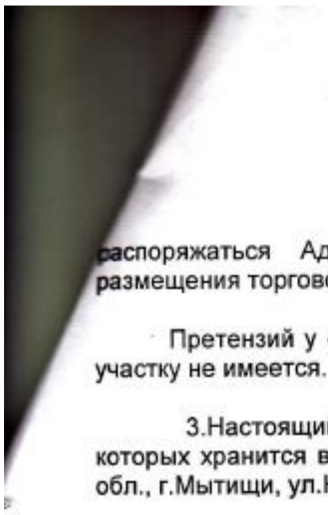
город Мытищи Московской области,
тридцатое декабря две тысячи четырнадцатого года

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».

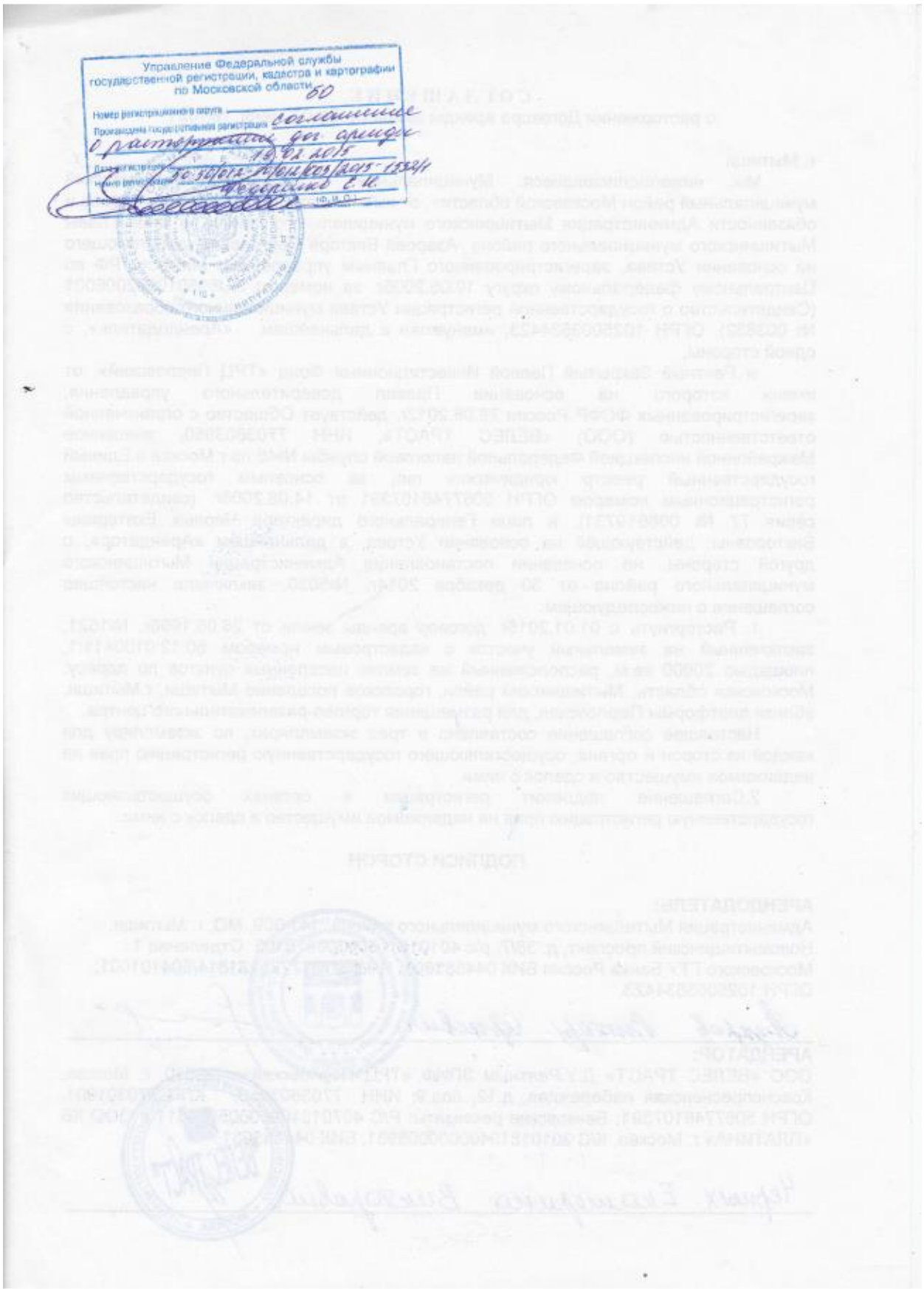
Продавец:
Администрация Мытищинского муниципального района: юр.адрес: г.Мытищи, Ново-Мытищинский пр-т, д.36/7, т/с 40205810340260100014 в Сбербанке России г.Москва ОСБ 7810 г.Мытищи к/с 30101810400000000225 ИНН 5029009950 БИК 044525225 КПП 502901001

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 Викторовна




Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области
Номер регистрационного округа 50
соглашение
19.01.2015

СОГЛАШЕНИЕ
о расторжении Договора аренды земли от 26.06.1998г. №1621

г. Мытищи 30.12.2014 г.

Мы, нижеподписавшиеся: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.2006г. за номером RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования № 003832), ОГРН 1025003534423, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г. действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ», ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 от 14.08.2006г. (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30 декабря 2014г. №5030, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Расторгнуть с 01.01.2015г. договор аренды земли от 26.06.1998г. №1621, заключенный на земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:1, площадью 20000 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, для размещения торгово-развлекательного центра.

Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, по экземпляру для каждой из сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

2.Соглашение подлежит регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Администрация Мытищинского муниципального района, 141 009, МО, г. Мытищи, Новомытищинский проспект, д. 36/7. р\с 40101810600000010102 Отделение 1 Московского ГТУ Банка России БИК 044583001, ИНН/КПП 7725131814/504101001, ОГРН 1025003534423.

Азаров Виктор Сергеевич

АРЕНДАТОР:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский», 123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12, под.9. ИНН 7703603950, КПП 770301001, ОГРН 5067746107391; Банковские реквизиты: Р/С 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва, К/С 30101810400000000931, БИК 044585931.

Черных Екатерина Викторовна

ТП-4-301214
от 30.12.2014.
1

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 9741 от 30.12.2014 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Муниципальное образование «Мытищинский муниципальный район Московской области», от имени которого осуществляет права и обязанности Администрация Мытищинского муниципального района, в лице Главы Мытищинского муниципального района Азарова Виктора Сергеевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Главным управлением Минюста РФ по Центральному федеральному округу 19.05.2006г. за № RU505010002006001 (Свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования № 003832), ОГРН 1025003534423.
АРЕНДАТОР:
Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд «ТРЦ Перловский», от имени которого на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 28.08.2012г. действует Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ВЕЛЕС ТРАСТ», ИНН 7703603950, внесенное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером ОГРН 5067746107391 от 14.08.2006г. (свидетельство серия 77 № 008619731), в лице Генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующей на основании Устава, в дальнейшем именуемые «Стороны», на основании постановления Администрации Мытищинского муниципального района от 30 декабря 2014г. № 5031, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1.Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), общей площадью 7931 кв.м, с кадастровым номером 50:12:0100411:265, категория земель: земли населённых пунктов, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение 1) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный в границах Мытищинского муниципального района по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская, для размещения торгово-развлекательного центра, с учетом обременений и ограничений в пользовании:

- обременение правами других лиц на строительство и обслуживание инженерных сетей и коммуникаций.

1.2. На земельном участке: строения отсутствуют.

2.Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 01 января 2015г. на 1 год.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в Аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1 Арендная плата за Участок устанавливается расчетным путем в соответствии с п.3, ч.1, ст.14 Закона МО «О регулировании земельных отношений в Московской области» и на дату подписания настоящего Договора составляет:
с 01 января 2015г. – 4 488 882,55 руб. (Четыре миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 55 копеек.) в год.

начинают исчисляться с 01 января 2015г.

3.3. Арендные платежи, начиная с 01.01.2015г. вносятся Арендатором равными долями ежеквартально до 5-го числа каждого первого месяца текущего квартала.

3.4. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к нему, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы в новом размере, в случаях, указанных в настоящем пункте, осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы либо внесении ее не в полном объеме.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок в соответствии с настоящим Договором.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.4 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок в соответствии с настоящим Договором.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.5. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.6. В течении 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.7. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3(трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10.Своевременно письменно уведомлять Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.11. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон.

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору, за исключением п.3.4 настоящего Договора, оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя на основании и в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия договора.

7.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

7.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

7.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

7.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Реквизиты Сторон.

Арендодатель:
Юридический адрес: 141018, МО, г. Мытищи, Новомытищинский пр-т, д. 36/7.
ИНН 5029009950, КПП 502901001, ОГРН 1025003534423.
Банковские реквизиты: Р/С 40101810600000010102, в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044583001, Получатель - УФК по Московской области.
(Администрация Мытищинского муниципального района)
КБК 901 111 05013 10 0000 120, ОКТМО 46 634 101.
Телефон: 586-83-66.

Арендатор:
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У.Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»: 123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12, под.9. ИНН 7703603950, КПП 770301001, ОГРН 5067746107391; Банковские реквизиты: Р/С 40701810900005000011 в ООО КБ «ПЛАТИНА» г. Москва, К/С 30101810400000000931, БИК 044585931.

9. Подписи Сторон

Арендодатель:

Азаров Виктор Сергеевич _____ (ф.и.о. подпись)

Арендатор:

Черных Екатерина Викторовна _____ (ф.и.о. подпись)

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-2307822

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:12:0100411:265	2	Лист № 1
3	Всего листов: 2		
4	Номер кадастрового квартала: 50:12:0100411		
	Общие сведения		
5	Предыдущие номера: 50:12:0100411:1	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: 7931+/-31 кв. м		
12	Кадастровая стоимость (руб.): 42093861.81		
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 зем[illegible] носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2019.

Начальник Королевского отдела
(наименование должности)

А. Г. Леонов
(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 05.03.2015
2	Кадастровый номер: 50:12:0100411:267
3	Предыдущие номера: ——
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2015 г., руб: 49879978.98
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 30 декабря 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 27 ноября 2013 г., № 566-РМ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 29 ноября 2013 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 30 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости носят временный характер.

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Начальник межрайонного отдела №1 — (подпись) — Р. А. Лазько
(наименование должности) — (подпись) — (инициалы, фамилия)

М.П.

Вх. № ТП-12-1003153
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 _____ Р. А. Лазько
(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Бх №ТП-11-100315В от 10.03.2015г.
ЭДО 11.03.2015г. 11:57

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

141008 Московская область,
г. Мытищи, Новомытищинский пр-т, 36/7
тел. (495) 581-72-88, факс (495) 581-13-83
www.mytyshi.ru, e-mail: inform@mytyshi.ru

26.04.2017 № И-2028-УД
на № ТП-1-230317И от 23.03.2017

Генеральному директору
ООО «Велес Траст»
Е.В.Черных

109028, г.Москва, пер.Хохловский, д.16, стр.1

Уважаемая Екатерина Викторовна!

На Ваше обращение от 23.03.2017 Исх.№ ТП-1-230317И (Вх. №2028-Уд. от 28.03.2017) по вопросу отзыва Уведомления о расторжении договора аренды земельного участка №9741 от 30.12.2014, а так же предоставлении информации с указанием суммы арендной платы по договору на 2017 год, администрация городского округа Мытищи сообщает.

Договор аренды от 30.12.2014 №9741 земельного участка с кадастровым номером 50:12:0100411:265, площадью 7931 кв.м, расположенного на землях населенных пунктов, по адресу: Московская область, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская, предоставленного для размещения торгово-развлекательного центра, является действующим, заключенным на неопределенный срок.

Уведомление от 20.01.2017 №и-413 о расторжении договора аренды в адрес общества направлено ошибочно.

Направляем в Ваш адрес уведомление о сумме арендной платы по договору аренды от 30.12.2014 №9741 на 2017 год.

Приложение на 1 листе.

Заместитель главы администрации
городского округа Мытищи Т.Ю.Кольцова

исп.Береговенко.Я.Е.
8-495-545-30-30
5033_17

051712 *
вх. № ТП-3-020517/8 от 02.05.2017г.

Договор № ТП-1-280417 купли - продажи недвижимости

г. Москва «28» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский», именуемое в дальнейшем **Продавец**, в лице Заместителя генерального директора Осипова Дмитрия Борисовича, действующего на основании Доверенности бланк серия 77 АВ номер 2710458 зарегистрированной в реестре за № 5-1930 удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевой Еленой Вячеславовной и Правил доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский», зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам 28 августа 2012 года за № 2423, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Голосок», в лице Генерального директора Давтяна Левы Ишхановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, а по отдельности **Сторона,**

заключили настоящий Договор № ТП-1-280417 купли-продажи недвижимости, от «28» апреля 2017 г. именуемый в дальнейшем **настоящий Договор**, о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения

1.1. Объект недвижимости

– здание кафе-бистро, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 265,4 кв. м., инв.№ 139:042-4376, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. В. Волошиной, д. 10, кадастровый (или условный) номер: 50:12:10:00190:002; (далее – **Объект 1**).

Объект 1 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» под управлением ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «24» сентября 2012 г., 50-АДN 180366, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.09.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-12/090/2012-112.

– земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения торгово-развлекательного центра, общая площадь 975 кв. м., адрес: Московская обл., Мытищинский р-н, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская, с кадастровым (или условным) номером 50:12:0100411:264; (далее – **Объект 2**),

Объект 2 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «ТРЦ Перловский» под управлением ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.02.2015 г. сделана запись регистрации № 50-50/012-50/012/008/2015-2820/1.

Объект1 и Объект2 далее также именуется **Недвижимость.**

На момент заключения настоящего Договора Объекты осмотрены Покупателем, состояние и внешний вид Объектов соответствуют требованиям Покупателя.

Статья 2. Предмет Договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора Объекты.

2.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права Продавца на Объекты не являются предметом предварительных обязательств Продавца по его отчуждению перед третьими лицами. Объекты никому не отчуждены, не обременены правами третьих лиц, в споре и/или под арестом не состоят, на Объекты не обращено взыскание, к ним не применены меры по обеспечению иска.

2.3. Передача Объектов Продавцом и принятие их Покупателем осуществляется в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

Статья 3. Цена Недвижимости и условия оплаты

3.1. Стороны пришли к соглашению, что

- цена Объекта1 составляет **2 120 000** (два миллиона сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в т. ч. НДС 18% 323 389 (триста двадцать три тысячи триста восемьдесят девять) рублей 83 копейки;
- цена Объекта2 составляет **1 044 342** (один миллион сорок четыре тысячи триста сорок два) рубля, НДС не облагается

(далее – **Цена Договора**).

Согласованная Сторонами Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Цена Договора уплачивается Покупателем в течении 3 (трех) календарных дней, с даты подписания настоящего Договора.

3.3. Стороны определили, что к отношениям Сторон не применяются положения пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть Объекты не находится в залоге у Продавца.

3.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты, несет Покупатель.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя любые скрытые недостатки Объектов, включая, но не ограничиваясь: нарушение целостности ж/б фундамента; целостности ж/б лестницы; целостности ж/б ленточного фундамента; устройства деревянных конструкций; устройства пароизоляции кровли; устройства утеплителя кровли; устройства гидроизоляции кровли; устройства кровли; устройства плит перекрытия; устройства перегородок из кирпича; устройства стен из пеноблоков; устройства монолитных участков стен и перекрытий; облицовки стен кирпичом; устройства утеплителя стен; качества электромонтажных работ; устройства оборудования водопровода; устройства канализации; устройства гидроизоляции фундаментов; устройства гидроизоляции оконных блоков; устройства теплоизоляции оконных блоков; правил монтажа и установки дверей и оконных блоков; в отношении любого оборудования находящегося и передаваемого Покупателю в рамках настоящего Договора.

Статья 4. Обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. До момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты не отчуждать их и не обременять Объекты правами третьих лиц.

4.1.2. Оплачивать платежи, связанные с использованием Объектов, в том числе налоговые платежи до момента государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты.

4.1.3. Передать Покупателю Объекты в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

4.1.4. При условии оплаты Покупателем Цены Договора в установленный п. 3.2. настоящего Договора срок, осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимость, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области все документы для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты.

4.1.5. Исполнить в полном объеме все обязательства, возлагаемые на Продавца действующими нормами налогового законодательства в связи с совершением сделки по отчуждению Недвижимости по данному Договору.

4.1.6. Выполнить все иные обязанности Продавца, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Уплатить Продавцу Цену Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Принять от Продавца Объекты, в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по акту приема-передачи в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

4.2.3. Подать совместно с Продавцом документы, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимость, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

4.2.4. Выполнить все иные обязанности Покупателя, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Статья 5. Переход права собственности

5.1. Право собственности на Объекты возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5.2. Документы на государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объекты представляются Сторонами в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора при условии оплаты Покупателем Цены Договора в установленный п.3.2. настоящего Договора срок.

5.3. В случае, когда одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке такой государственной регистрации. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации, обязана возместить другой Стороне убытки, вызванные таким уклонением.

Статья 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свое обязательство, возмещает другой Стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если указанное неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Стороны не могли предвидеть и предотвратить.

6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие события, как, например, землетрясение, пожар, наводнение, забастовка, война или военные действия, принятие актов государственных и/или муниципальных органов, препятствующих исполнению настоящего Договора.

6.4. При наступлении указанных обстоятельств непреодолимой силы каждая из Сторон должна без промедления известить о них в письменной форме другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

6.5. В случаях наступления указанных обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

Статья 7. Дополнительные условия

7.1. Право собственности на Объекты прекращается у Продавца и возникает у Покупателя в момент государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты.

7.2. Риск случайной гибели или повреждения Объектов переходят к Покупателю с момента передачи Объектов, осуществляемой в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть изменен или дополнен на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

7.4. Стороны гарантируют, что они осуществили все необходимые процедуры (в том числе корпоративные), предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации для совершения данной сделки.

7.5. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора считается, определяется или объявляется в соответствии с судебным решением или иным документом недействительным, незаконным, такая недействительность, незаконность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляет их.

7.6. Все названия Статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование норм настоящего Договора.

7.7. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на отчуждаемые Объекты к Покупателю, несет Покупатель.

Статья 8. Разрешение споров

8.1. Стороны обязуются разрешать все споры, вытекающие из настоящего Договора или возникающие в связи с ним, путем переговоров.

8.2. Если такие переговоры не приведут к урегулированию спора, Стороны передадут спор на рассмотрение Арбитражного суда Московской области.

Статья 9. Прочие условия

9.1. Покупатель не отвечает по долгам Продавца, связанным с владением Объектами, возникшим до перехода к Покупателю права собственности на Объекты.

9.2. Покупатель, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что отсутствуют какие-либо претензии к Продавцу по Объектам недвижимости, в отношении любых скрытых недостатков включая, но не ограничиваясь: нарушение целостности ж/б фундамента; целостности ж/б лестницы; целостности ж/б ленточного фундамента; устройства деревянных конструкций кровли; устройства пароизоляции кровли; устройства утеплителя кровли; устройства гидроизоляции кровли; устройства кровли; устройства плит перекрытия; устройства перегородок из кирпича; устройства стен из пеноблоков; устройства монолитных участков стен и перекрытий; облицовки стен кирпичом; устройства утеплителя стен; качества электромонтажных работ; устройства оборудования водопровода; устройства канализации; устройства гидроизоляции фундаментов; устройства гидроизоляции оконных блоков; устройства теплоизоляции оконных блоков; правил монтажа и установки дверей и оконных блоков; в отношении любого оборудования находящегося и передаваемого Покупателю в рамках настоящего Договора.

9.3. Убытки, пени, как и любые штрафы по настоящему Договору со стороны Продавца выплачиваются ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» за счет собственных средств.

9.4. Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не будет приобретать инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда, управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

9.5. Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является Участником Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ», и гарантирует, что до полного исполнения настоящего Договора не станет Участником Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ».

9.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания надлежащими представителями обеих Сторон и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

9.7. Обо всех изменениях в реквизитах и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора, Стороны уведомляют в течение 2 (двух) рабочих дней со дня таких изменений.

9.8. Все извещения, уведомления Сторон, предусмотренные настоящим Договором, направляются Сторонами друг другу почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручаются лично (через курьера).

9.9. Стороны путем подписания настоящего Договора выражают согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.10. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковое содержание и равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя и для Продавца, и один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Статья 10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Продавец	**Покупатель**
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным ЗПИФ «ТРЦ Перловский»	**ООО «Голосок»**
Адрес местонахождения: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1 Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1. Телефон: +7 (495) 775-90-46 ИНН/КПП 7703603950 / 770901001 ОГРН 5067746107391 р/с 40701810400000000152 Банк ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823 БИК 044525225	Адрес местонахождения: 141014, Московская обл., г. Мытищи, ул. В. Волошиной, д. 10 Почтовый адрес: 141014, Московская обл., г. Мытищи, ул. В. Волошиной, д. 10 Телефон: +7(495)788-20-19 ИНН/КПП 5029067960/502901001 ОГРН 1035005510330 р/с 40702810840260102112 ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Заместитель генерального директора	**Генеральный директор**
Юсипов Т. Б.	**Давтян Л.И.**


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ВЕЛЕС ТРАСТ"
МОСКВА
Продавец:
М.П.
Покупатель:
М.П.
"ГОЛОСОК"
листа(ов)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436518434			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:244**	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 139:042-5405
Адрес:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь, м²:	20.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	446647.63

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436518434			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:244**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует, наименованием «ТП-282», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436518434				
Кадастровый номер:			**50:12:0100411:244**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Рентного Закрытого Паевого Ивестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50-12/053/2014-040 от 23.06.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		23.06.2014
		номер государственной регистрации:		50-50-12/053/2014-040
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.06.2014 по 30.06.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:		ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский" №б/н от 28.08.2012
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

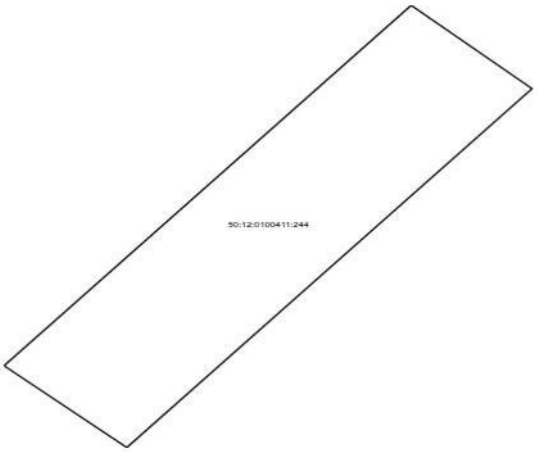
М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436518434			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:244**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436518434			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:244**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	483999.56	2202887.45	данные отсутствуют	0.1		
2	483997.93	2202889.29	данные отсутствуют	0.1		
3	483990.91	2202883.12	данные отсутствуют	0.1		
4	483992.51	2202881.25	данные отсутствуют	0.1		
1	483999.56	2202887.45	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436518434			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:244**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-73
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2021 № 99/2021/436975746			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:245**	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 139:042-5405
Адрес:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь, м²:	24
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	525467.8

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2021 № 99/2021/436975746			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:245**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует, наименованием «ТП-283», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2021 № 99/2021/436975746				
Кадастровый номер:			**50:12:0100411:245**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Рентного Закрытого Паевого Ивестиционного Фонда "ТРЦ Перловский"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50-12/053/2014-044 от 23.06.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	23.06.2014	
		номер государственной регистрации:	50-50-12/053/2014-044	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.06.2014 по 30.06.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950	
		основание государственной регистрации:	ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом "ТРЦ Перловский" №б/н от 28.08.2012	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

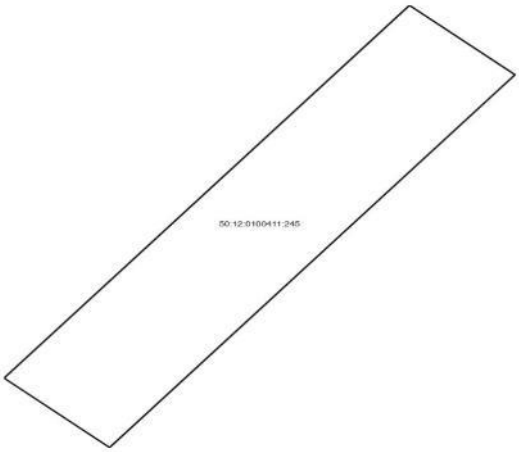
М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2021 № 99/2021/436975746			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:245**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2021 № 99/2021/436975746			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:245**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	484011.04	2202897.27	данные отсутствуют	0.1		
2	484009.46	2202899.14	данные отсутствуют	0.1		
3	484000.98	2202891.96	данные отсутствуют	0.1		
4	484002.56	2202890.09	данные отсутствуют	0.1		
1	484011.04	2202897.27	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.12.2021 № 99/2021/436975746			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:245**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-73
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436532475			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:266**	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь:	1278 +/- 13кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11239204.86
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:12:0100411:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436532475			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:266**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна №77-11-561
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436532475			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:266**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436532475					
Кадастровый номер:				**50:12:0100411:266**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50/012-50/012/008/2015-2822/1 от 20.02.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		20.02.2015
		номер государственной регистрации:		50-50/012-50/012/008/2015-2822/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 20.02.2015 по 30.06.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:		'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №1 от 18.09.2012
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436532475			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:266**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436532475			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:266**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484088.23	2202747.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484043.28	2202796.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484039.27	2202786.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484038.69	2202783.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	484038.4	2202781.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	484038.42	2202778.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	484038.73	2202775.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	484039.34	2202773.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	484040.25	2202770.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	484041.42	2202768.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	484042.41	2202766.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	484064.9	2202731.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	484068.12	2202733.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	484068.08	2202736.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	484066.24	2202739.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436532475			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:266**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	484078.24	2202748.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	484082.71	2202744.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	484085.92	2202744.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:267**	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г.Мытищи, вблизи платформы Перловская
Площадь:	9398 +/- 34кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	82176675.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:12:0100411:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:267**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгово-развлекательного центра
Сведения о кадастровом инженере:	Лосева Алла Михайловна №77-11-561
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:267**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968					
Кадастровый номер:				**50:12:0100411:267**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50/012-50/012/008/2015-2812/1 от 20.02.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		20.02.2015
		номер государственной регистрации:		50-50/012-50/012/008/2015-2812/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 20.02.2015 по 30.06.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
		основание государственной регистрации:		'Изменения и дополнения в Правила доверительного управления' №1 от 18.09.2012
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:267**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:267**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484034.21	2202823.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	484036.5	2202825.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	484038.55	2202828.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	484040.35	2202831.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	484041.89	2202834.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	484052.81	2202862.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	484053.29	2202865.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	484053.46	2202867.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	484053.35	2202869.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	484052.92	2202872.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	484052.2	2202874.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	484051.21	2202877.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	484049.94	2202879.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	484048.43	2202881.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	484032.24	2202899.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:267**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	484031.94	2202898.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	484024.65	2202893.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	484024.27	2202893.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	484022.34	2202891.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	484021.12	2202893.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	484020.27	2202892.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	484018.71	2202894.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	484019.53	2202895.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	484019.16	2202895.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	483978.62	2202859.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	483941.19	2202826.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	483904.92	2202794.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	483921.76	2202775.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	483922.34	2202775.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	483924.15	2202773.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436515968			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:267**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	483926.15	2202771.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	483928.31	2202770.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	483930.6	2202769.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	483933.13	2202769.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	483935.41	2202768.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	483937.87	2202768.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	483973.27	2202774.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	483975.04	2202775.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	483977.94	2202776.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	483980.73	2202777.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	483983.4	2202778.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	483985.62	2202779.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0100411
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 139:042-5405, Условный номер: 50-50-12/010/2007-280
Адрес:	Московская обл, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33
Площадь, м²:	21029.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание многофункционального торгово-развлекательного центра
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	1147412495.36

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.12.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	**50:12:0100411:208**, **50:12:0100411:209**, **50:12:0100411:210**, **50:12:0100411:211**, **50:12:0100411:212**, **50:12:0100411:213**, **50:12:0100411:233**
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Котолевская Галина Александровна №77-12-162
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466				
Кадастровый номер:			**50:12:0100411:96**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50-12/090/2012-111 от 24.09.2012
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:		14.02.2014
		номер государственной регистрации:		50-50-12/022/2014-437
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.02.2014 по 29.02.2020
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Теремок-Инвест", ИНН: 7734506918
		основание государственной регистрации:		'Договор аренды' №ТП-1-270114 от 27.01.2014
	3.1.2.	вид:		Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:		08.04.2014
		номер государственной регистрации:		50-50-12/039/2014-156
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.04.2014 по 30.09.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кораблик-Р", ИНН: 7726549587
		основание государственной регистрации:		'Долгосрочный договор аренды нежилых помещений' №ТП-1-011113 от 01.11.2013

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

3.1.3.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	24.09.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/090/2012-111
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.08.2012 по 30.06.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Велест Траст" Д.У ЗПИФ недвижимости "ЛогистикИнвест", ИНН: 7703603950
	основание государственной регистрации:	
3.1.4.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	15.09.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-12/088/2014-181
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.09.2014 по 31.07.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АмРест", ИНН: 7825335145
	основание государственной регистрации:	'Договор аренды' №ТП-1-180814 от 18.08.2014
3.1.5.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации:	24.09.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-12/027/2012-281
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.09.2012 на 15 лет начиная с 19.06.2012
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110
	основание государственной регистрации:	'Договор долгосрочной аренды нежилого помещения' №МТРЦ-01-Д от 18.04.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №ТП-1-190912 от 19.09.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №01/08-2012 от 01.08.2012

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

	3.1.6.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	24.09.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-12/050/2008-265
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.09.2012 на 20 лет начиная с 07.08.2008
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Макдоналдс", ИНН 7710044140
		основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилых помещений' №88-08/08 от 26.03.2008; 'Договор купли-продажи недвижимости' №ТП-1-190912 от 19.09.2012; 'Договор купли-продажи недвижимости' №01/08-2012 от 01.08.2012
	3.1.7.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	04.09.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-12/082/2014-425
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.09.2014 по 18.03.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН 7729265128
		основание государственной регистрации:	'Договор аренды' №ТП-1-190313 от 19.03.2013; 'Дополнительное соглашение от 28.09.2021 к Договору аренды ' №ТП-1-190313 от 19.03.2013
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484006.92	2202812.55	assa	данные отсутствуют
2	483998.77	2202805.31	assa	данные отсутствуют
3	483988.23	2202817.24	assa	данные отсутствуют
4	483986.35	2202815.58	assa	данные отсутствуют
5	483986.77	2202815.11	assa	данные отсутствуют
6	483986.23	2202814.63	assa	данные отсутствуют
7	483985.81	2202815.11	assa	данные отсутствуют
8	483981.42	2202811.22	assa	данные отсутствуют
9	483981.84	2202810.75	assa	данные отсутствуют
10	483981.3	2202810.28	assa	данные отсутствуют
11	483980.88	2202810.75	assa	данные отсутствуют
12	483976.34	2202806.73	assa	данные отсутствуют
13	483976.38	2202806.69	assa	данные отсутствуют
14	483976.09	2202806.42	assa	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат <характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	483975.95	2202806.57	assa	данные отсутствуют
16	483971.31	2202802.47	assa	данные отсутствуют
17	483971.44	2202802.32	assa	данные отсутствуют
18	483971.29	2202802.18	assa	данные отсутствуют
19	483975.47	2202797.46	assa	данные отсутствуют
20	483975.62	2202797.59	assa	данные отсутствуют
21	483975.88	2202797.29	assa	данные отсутствуют
22	483975.73	2202797.16	assa	данные отсутствуют
23	483978.46	2202794.08	assa	данные отсутствуют
24	483978.61	2202794.21	assa	данные отсутствуют
25	483978.87	2202793.91	assa	данные отсутствуют
26	483978.72	2202793.78	assa	данные отсутствуют
27	483981.44	2202790.7	assa	данные отсутствуют
28	483981.59	2202790.83	assa	данные отсутствуют
29	483981.99	2202790.38	assa	данные отсутствуют
30	483981.3	2202789.77	assa	данные отсутствуют
31	483984.34	2202790.01	assa	данные отсутствуют
32	483987.23	2202790.56	assa	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат>br/<характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	483989.87	2202791.32	assa	данные отсутствуют
34	483991.96	2202792.25	assa	данные отсутствуют
35	483994.66	2202793.62	assa	данные отсутствуют
36	483996.56	2202794.98	assa	данные отсутствуют
37	483998.36	2202796.44	assa	данные отсутствуют
38	483999.33	2202797.38	assa	данные отсутствуют
39	484000.33	2202798.41	assa	данные отсутствуют
40	484002.16	2202800.65	assa	данные отсутствуют
41	484003.07	2202801.97	assa	данные отсутствуют
42	484003.97	2202803.56	assa	данные отсутствуют
1	484006.92	2202812.55	assa	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	0	$м^2$	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 7	Всего листов раздела 7: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
08.12.2021 № 99/2021/436513466			
Кадастровый номер:		**50:12:0100411:96**	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:12:0100411:208	Этаж № 04		данные отсутствуют	данные отсутствуют	1467.2
2	50:12:0100411:209	Этаж № 03		данные отсутствуют	данные отсутствуют	1817.6
3	50:12:0100411:210	Этаж № 01		данные отсутствуют	данные отсутствуют	5397.4
4	50:12:0100411:211	Этаж № -1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	5522.5
5	50:12:0100411:212	Этаж № 03		данные отсутствуют	данные отсутствуют	3207.4
6	50:12:0100411:213	Этаж № 02		данные отсутствуют	данные отсутствуют	5435.2
7	50:12:0100411:233	Этаж № 1	126	данные отсутствуют	данные отсутствуют	27

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.
ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru

Исх. № ТП-2-101221И
от «10» декабря 2021г.

СПРАВКА
О первоначальной и остаточной стоимости имущества Рентного ЗПИФ «ТРЦ Перловский»

Дана по месту требования

Площадь, адрес, кадастровый номер объектов	Первоначальная стоимость (руб.)	Ежемесячная сумма начисленной амортизации (руб.)	Остаточная стоимость (руб.) на 01.12.2021г.
Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, общая площадь 21 029,7 кв.м., адрес (местонахождение) Московская область, Городской округ Мытищи, Мытищи г, Селезнева ул, Дом 33. Кадастровый (или условный) номер Объекта аренды 50:12:0100411:96 Свидетельство о государственной регистрации права: бланк серии 50-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	447 946 655,04
ТП-282, назначение: нежилое,1 – этажный, общая площадь 20,4 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г.Мытищи, ул. Селезнева, д.33. Кадастровый № 50:12:0100411:244; Свидетельство о государственной регистрации права: бланк серии 50-АИН №184576, выдано Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «23» июня 2014г., запись регистрации в ЕГРП сделана «23» июня 2014г №50-50-12/053/2014-040	3 250 338,98	11 734,08	2 206 005,86

ТП-283, назначение: нежилое,1 – этажный, общая площадь 24 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, г.Мытищи, ул. Селезнева, д.33. Кадастровый № 50:12:0100411:245; Свидетельство о государственной регистрации права: бланк серии 50-АИН №184577, выдано Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «23» июня 2014г., запись регистрации в ЕГРП сделана «23» июня 2014г №50-50-12/053/2014-044	3 250 338,99	11 734,08	2 206 005,87
Земельный уч. площадь 1278 кв.м., адрес: Московская обл., г. Мытищи, вблизи платформы Перловская кад. №50:12:0100411:266	1 017 450,00	-	1 017 450,00
Земельный уч. площадь 9398 кв.м., адрес: Московская обл., городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская кад. №50:12:0100411:267	7 481 997,00	-	7 481 997,00

С уважением,

Генеральный директор **Осипов Д.Б.**

М.П.

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

141008 Московская область,
г.Мытищи, Новомытищинский пр-т, 36/7
тел. (495) 581-72-88, факс (495) 581-13-83
www.mytyshi.ru, e-mail: inform@mytyshi.ru

20.07.2021 № И-6038-УД

на №_____ от_____

Генеральному директору
Дмитрию Борисовичу Осипову
ООО «Велес Траст»
действующее на основании правил
доверительного управления от имени
РЗПИФ «ТРЦ Перловский»

109028, г.Москва, переулок Хохловский,
д.16, строение 1

УВЕДОМЛЕНИЕ
о прекращении договора аренды

По договору аренды от 30.12.2014 №9741 (далее - Договор), заключенному между муниципальным образованием «Мытищинский муниципальный район Московской области» (далее– Арендодатель) и Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «ТРЦ Перловский» от имени которого на основании Правил доверительного управления действует ООО «Велес Траст» (далее – Арендатор), Рентному Закрытому Паевому Инвестиционному Фонду «ТРЦ Перловский» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 50:12:0100411:265, общей площадью 7931 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов, по адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская, предоставленный для размещения торгово-развлекательного центра.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Московской области от 23.09.2015 №147/2015-ОЗ «Об организации местного самоуправления на территории Мытищинского муниципального района» администрация городского округа Мытищи является правопреемником администрации Мытищинского муниципального района Московской области.

Согласно п. 2.1. Договора договор заключен сроком с 01.01.2015 по 01.01.2016.

В соответствии с ч.2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

030070*

Вх. МП-4-260721В от 26.07.2021

В этом случае в соответствии с абзацем 2 ч. 2 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Администрация городского округа Мытищи приняла решение о расторжении Договора.

В связи с вышеизложенным Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что по истечении трех месяцев с даты получения Арендатором настоящего уведомления в соответствии с абзацем 2 ч. 2 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор будет прекращен и требует осуществить возврат вышеуказанного земельного участка, привести его в состояние, пригодное для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

В случае согласия Арендатора расторгнуть Договор по соглашению сторон ранее срока, указанного в настоящем уведомлении, необходимо направить соответствующее заявление в адрес администрации городского округа Мытищи Московской области, после чего будет согласовано время и дата подписания указанного соглашения.

И.о. заместителя главы администрации М.Ю.Волкова

Береговенко Я.Е.
8-495-545-30-30
11694_21

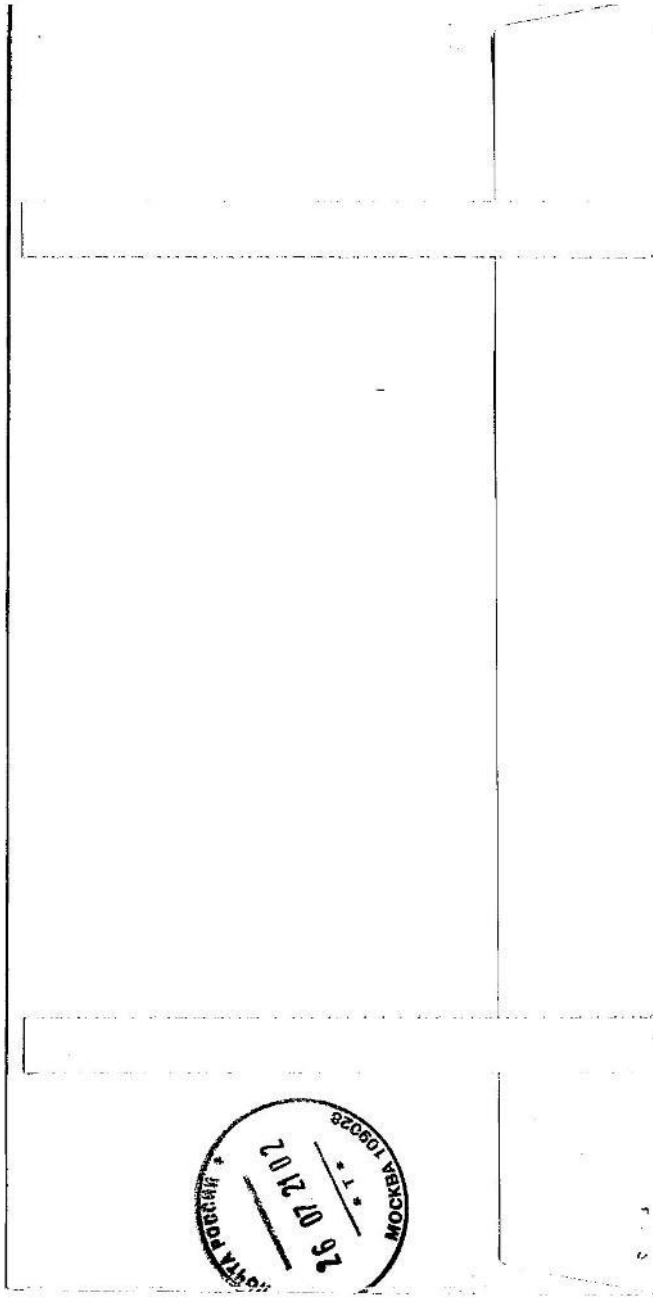
Администрация г.о. Мытищи
Новомытищинский проспект, д.36/7
г.Мытищи, Московская обл.
141008

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ"
Осипов Дмитрий Борисович
Хохловский пер, д. № 16, стр. 1 ,
Москва г, 109028

ПОЧТА РОССИИ
141020 61 30514 8

109028

109028 И-6038-УД



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

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

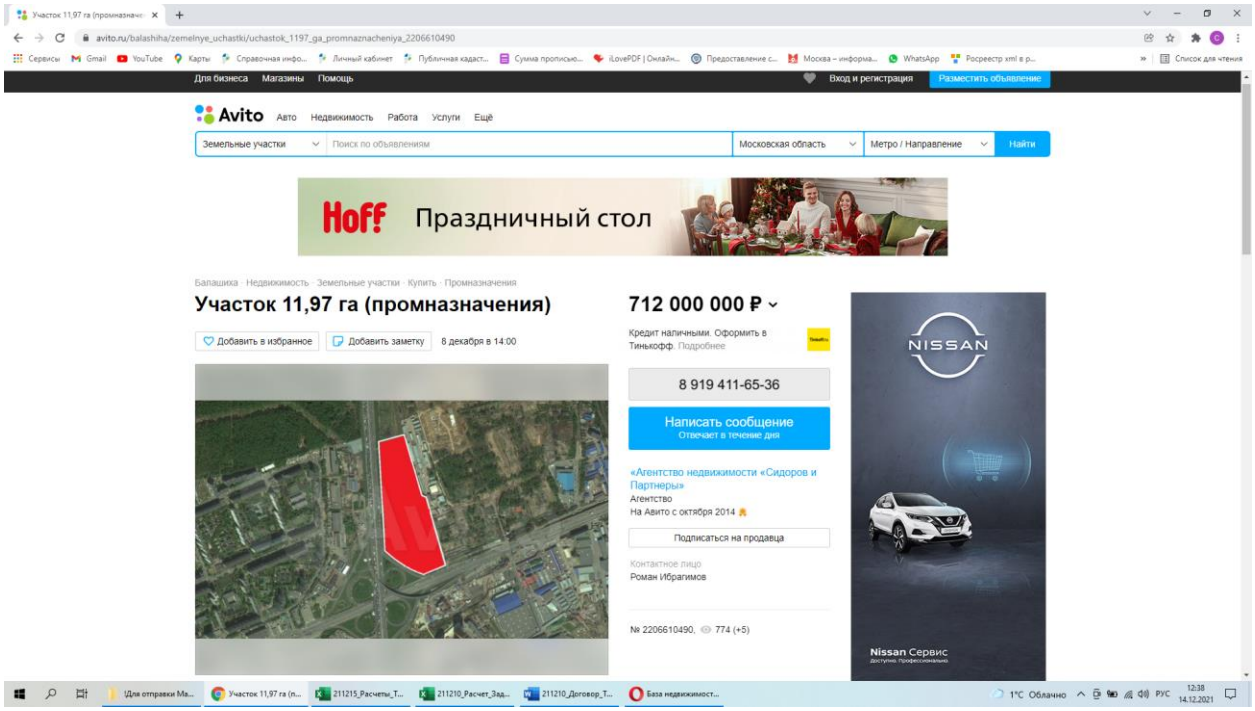
Исполнитель:

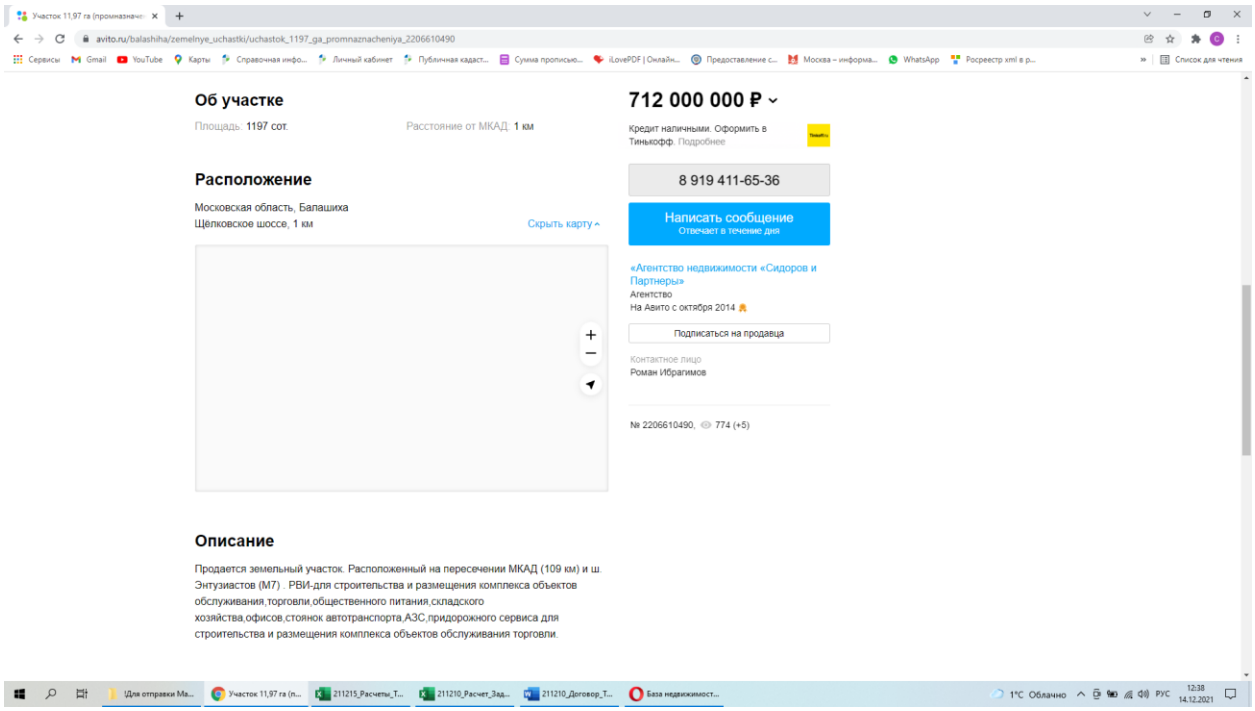
АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

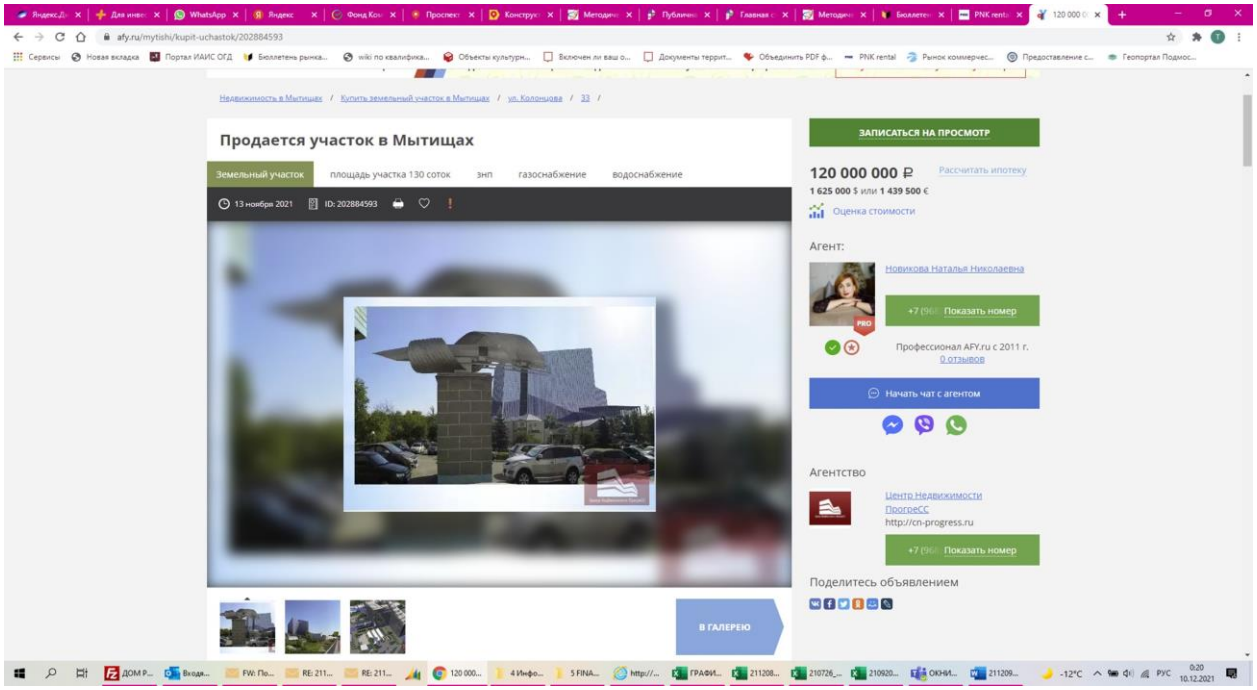
https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_1197_ga_promnaznacheniya_2206610490

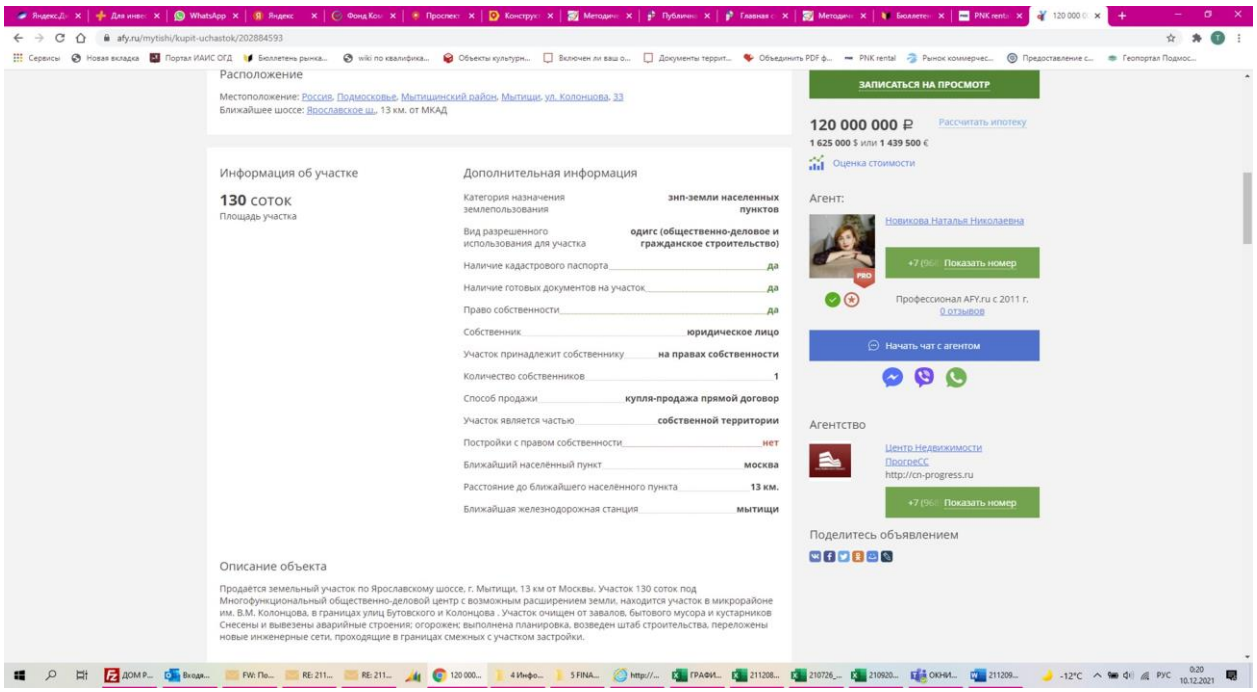


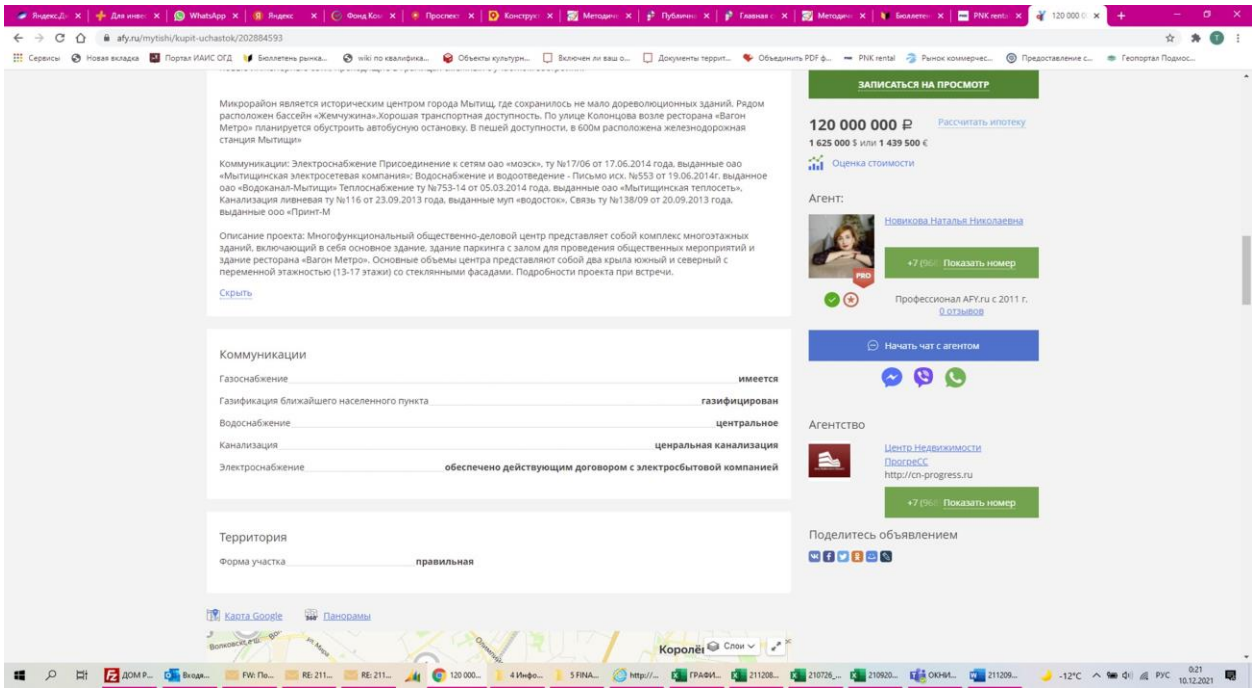


Аналог №2

https://afy.ru/mytishi/kupit-uchastok/202884593

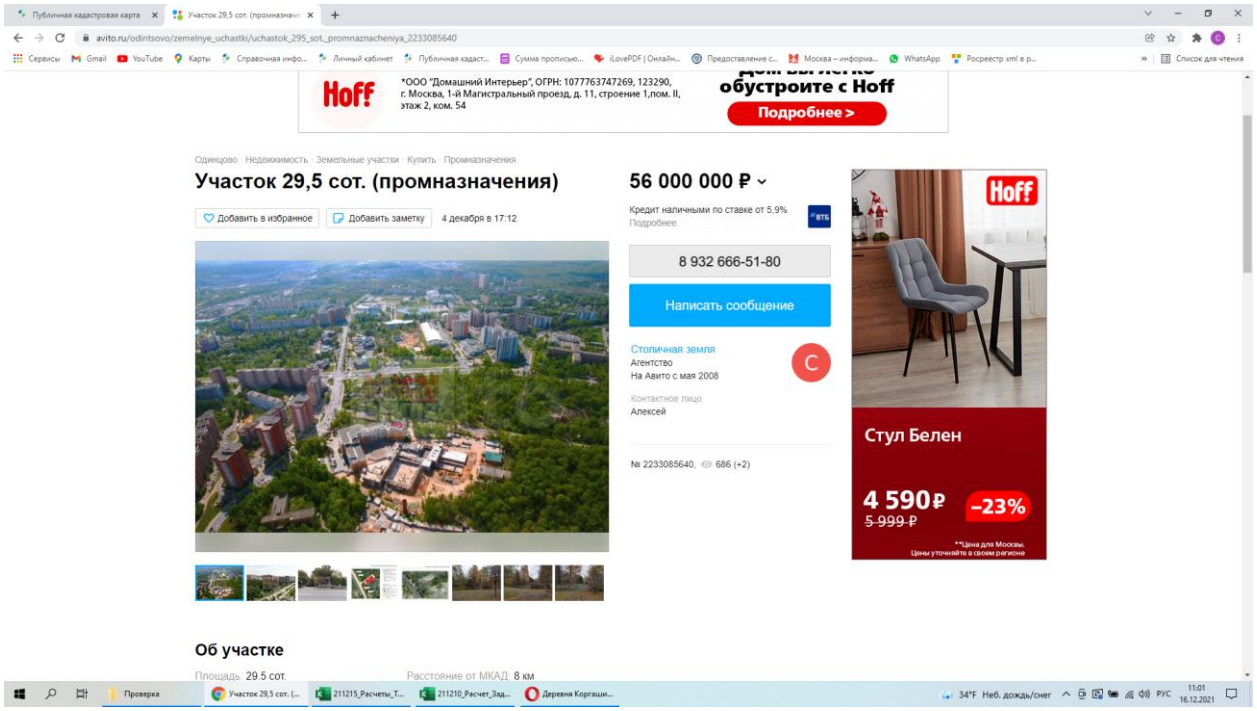


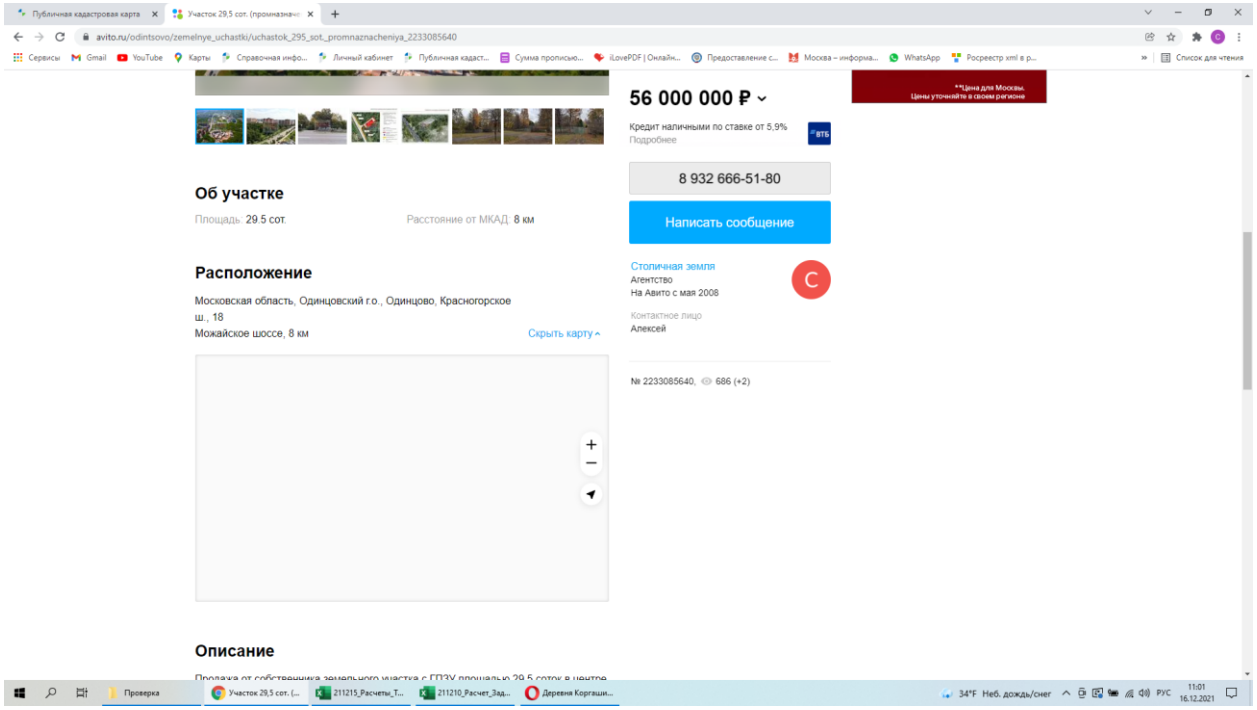


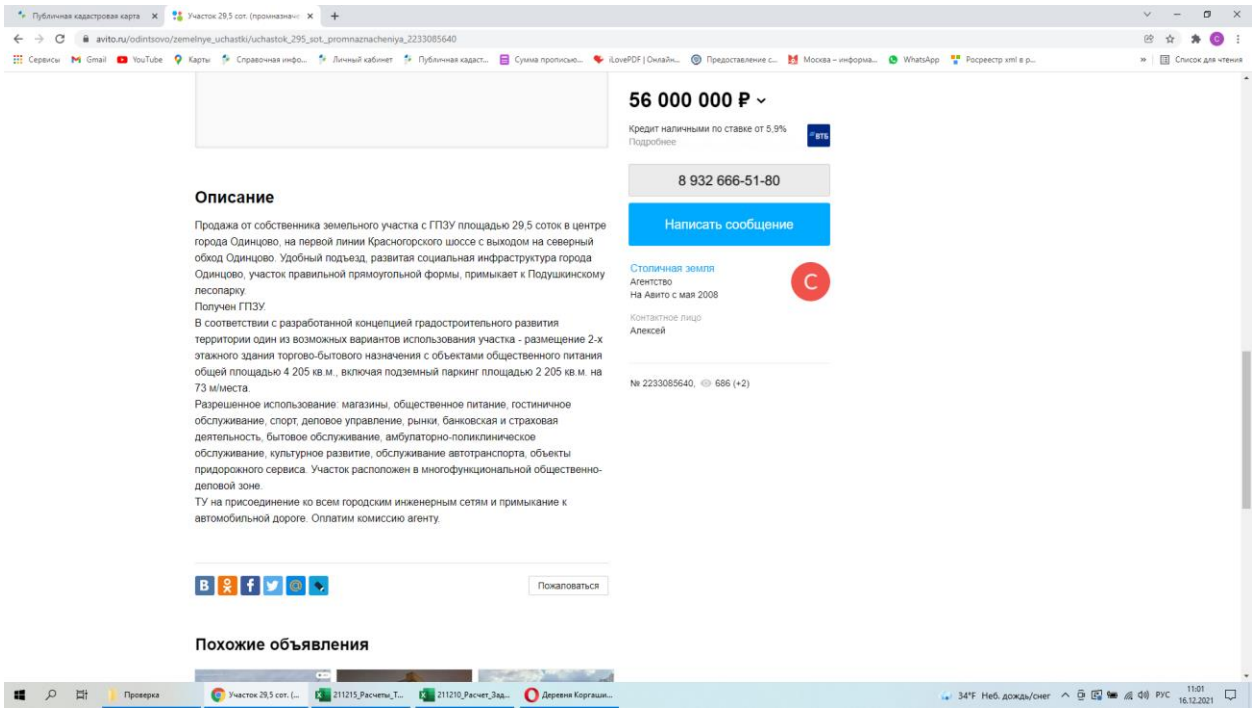

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР
120 000 000 ₽
Рассчитать ипотеку
1 625 000 $ или 1 439 500 €
Оценка стоимости
Агент:
Новикова Наталья Николаевна
Показать номер
Профессионал AFY.ru с 2011 г.
0 отзывов
Начать чат с агентом
Агентство
Центр Недвижимости ПрогреСС
http://cn-progress.ru
Показать номер
Поделитесь объявлением
Микрорайон является историческим центром города Мытищ, где сохранилось не мало дореволюционных зданий. Рядом расположен бассейн «Жемчужина».Хорошая транспортная доступность. По улице Колонцова возле ресторана «Вагон Метро» планируется обустроить автобусную остановку. В пешей доступности, в 600м расположена железнодорожная станция Мытищи»
Коммуникации: Электроснабжение Присоединение к сетям оао «моэск», ту №17/06 от 17.06.2014 года, выданные оао «Мытищинская электросетевая компания»; Водоснабжение и водоотведение - Письмо исх. №553 от 19.06.2014г. выданное оао «Водоканал-Мытищи» Теплоснабжение ту №753-14 от 05.03.2014 года, выданные оао «Мытищинская теплосеть», Канализация ливневая ту №116 от 23.09.2013 года, выданные муп «водосток», Связь ту №138/09 от 20.09.2013 года, выданные ооо «Принт-М
Описание проекта: Многофункциональный общественно-деловой центр представляет собой комплекс многоэтажных зданий, включающий в себя основное здание, здание паркинга с залом для проведения общественных мероприятий и здание ресторана «Вагон Метро». Основные объемы центра представляют собой два крыла южный и северный с переменной этажностью (13-17 этажи) со стеклянными фасадами. Подробности проекта при встрече.
Скрыть
Коммуникации
Газоснабжение имеется
Газификация ближайшего населенного пункта газифицирован
Водоснабжение центральное
Канализация ценральная канализация
Электроснабжение обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией
Территория
Форма участка правильная
Карта Google
Панорамы

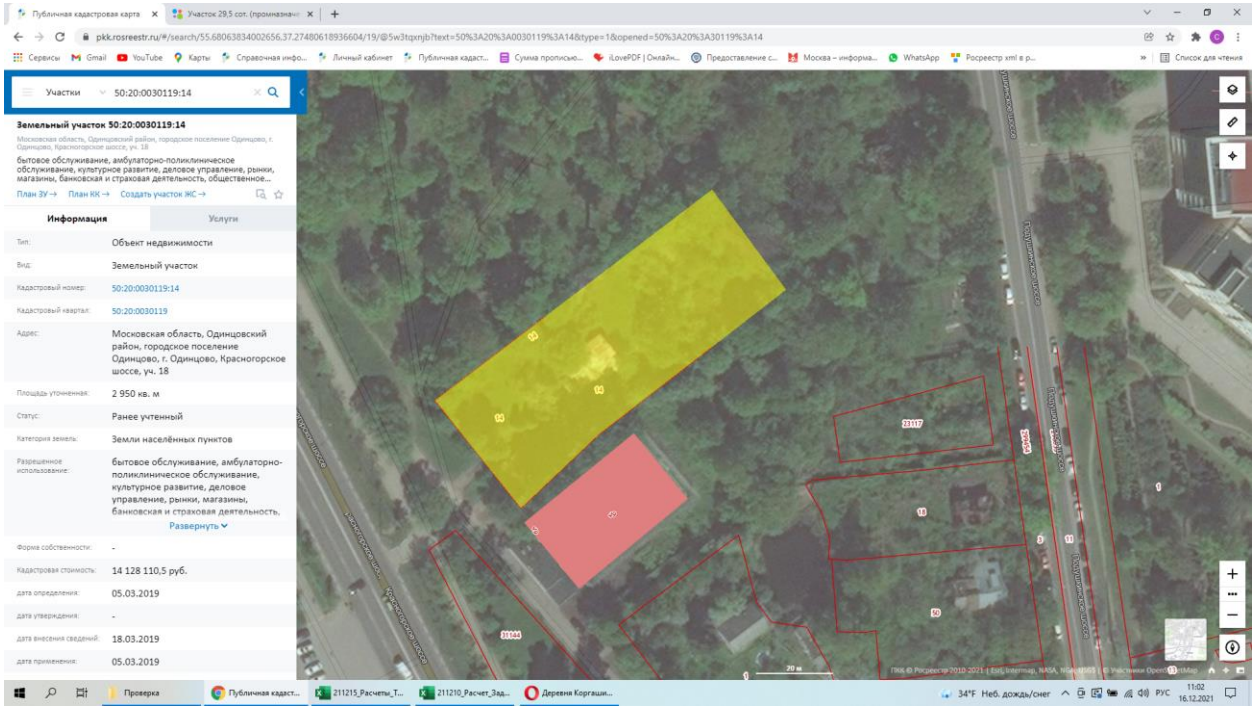
Аналог №3

https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2233085640



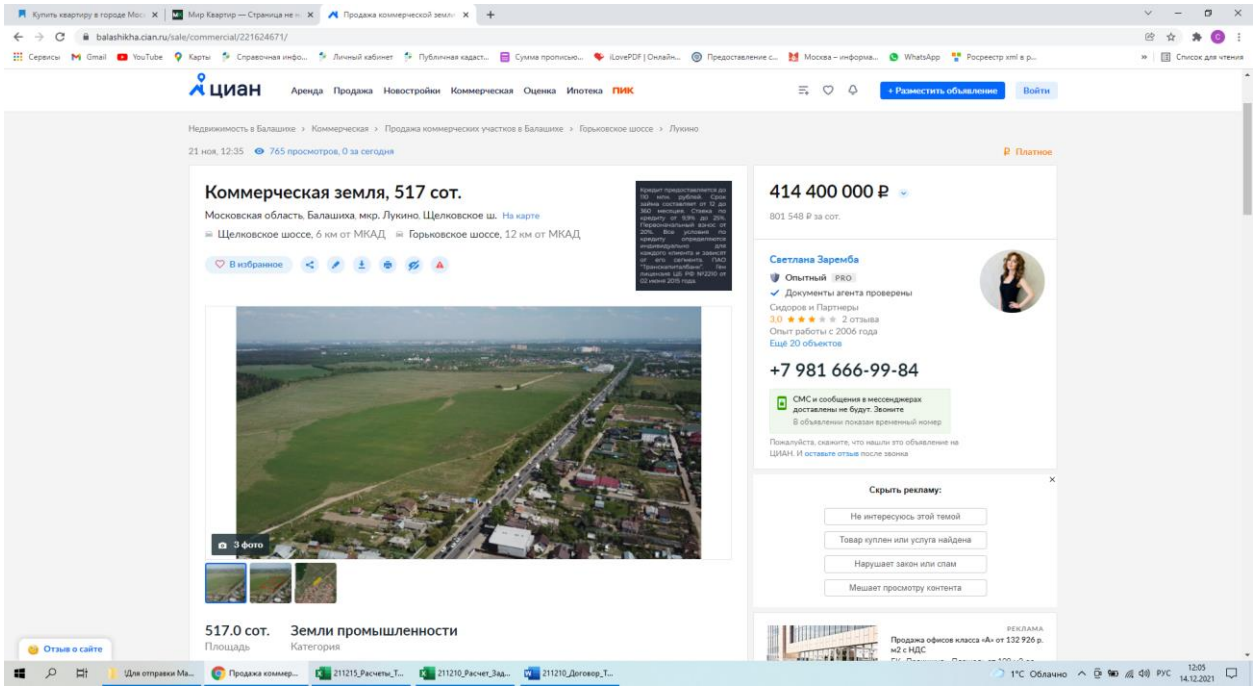


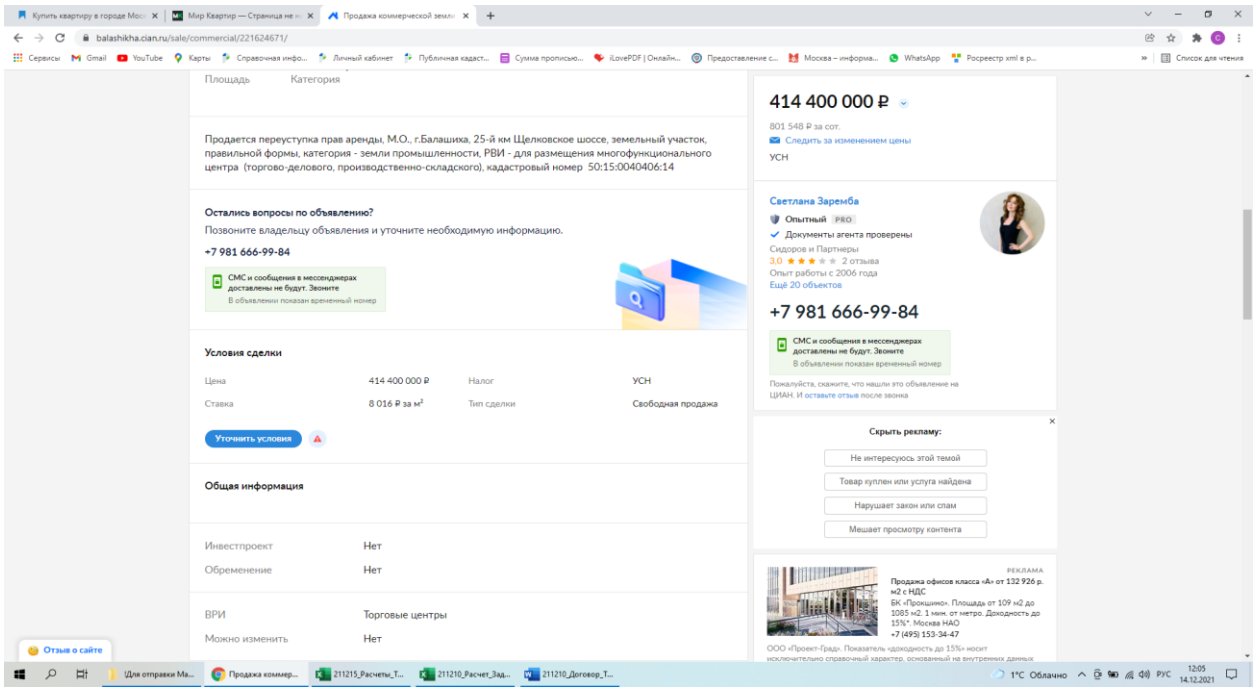

56 000 000 ₽
Кредит наличными по ставке от 5,9%
Подробнее
8 932 666-51-80
Написать сообщение
Столичная земля
Агентство
На Авито с мая 2008
Контактное лицо
Алексей
№ 2233085640, 686 (+2)
Описание
Продажа от собственника земельного участка с ГПЗУ площадью 29,5 соток в центре города Одинцово, на первой линии Красногорского шоссе с выходом на северный обход Одинцово. Удобный подъезд, развитая социальная инфраструктура города Одинцово, участок правильной прямоугольной формы, примыкает к Подушкинскому лесопарку.
Получен ГПЗУ.
В соответствии с разработанной концепцией градостроительного развития территории один из возможных вариантов использования участка - размещение 2-х этажного здания торгово-бытового назначения с объектами общественного питания общей площадью 4 205 кв.м., включая подземный паркинг площадью 2 205 кв.м. на 73 м/места.
Разрешенное использование: магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, спорт, деловое управление, рынки, банковская и страховая деятельность, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, культурное развитие, обслуживание автотранспорта, объекты придорожного сервиса. Участок расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.
ТУ на присоединение ко всем городским инженерным сетям и примыкание к автомобильной дороге. Оплатим комиссию агенту.
Пожаловаться
Похожие объявления


Участки
50:20:0030119:14
Земельный участок 50:20:0030119:14
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:20:0030119:14
Кадастровый квартал: 50:20:0030119
Адрес: Московская область, Одинцовский район, городское поселение Одинцово, г. Одинцово, Красногорское шоссе, уч. 18
Площадь уточненная: 2 950 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, культурное развитие, деловое управление, рынки, магазины, банковская и страховая деятельность.
Развернуть
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 14 128 110,5 руб.
дата определения: 05.03.2019
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 18.03.2019
дата применения: 05.03.2019

Аналог №4

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/221624671/

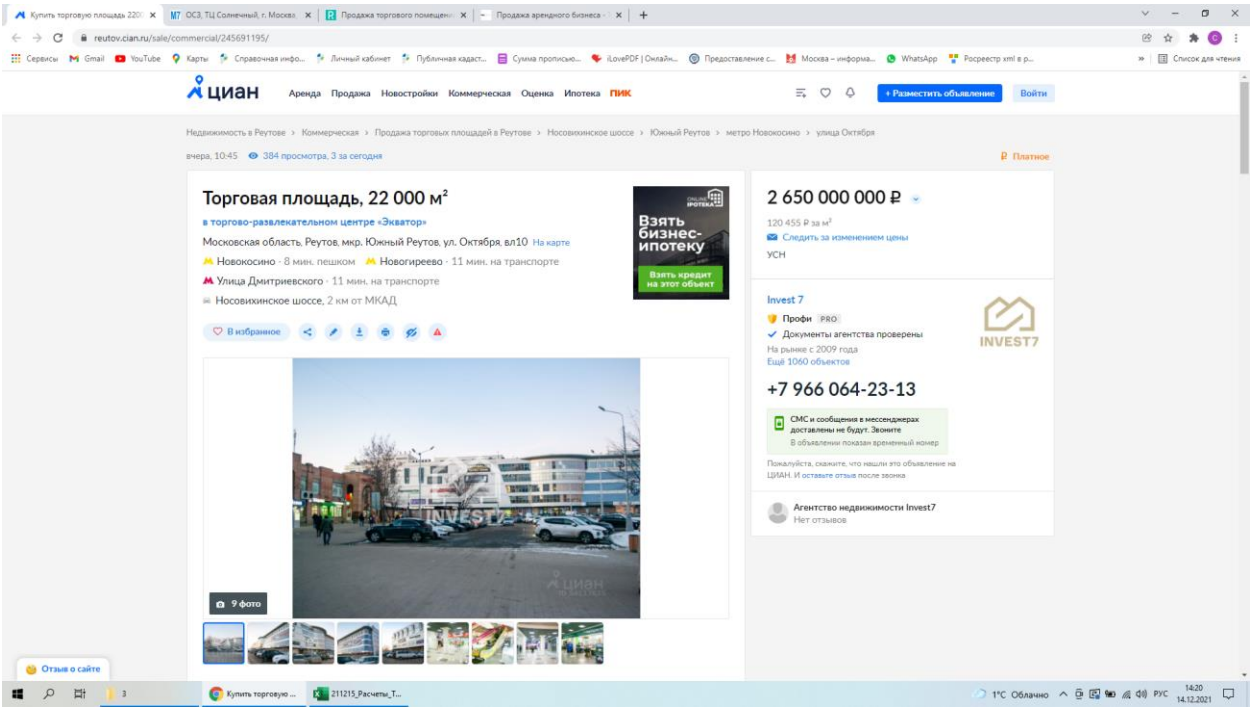


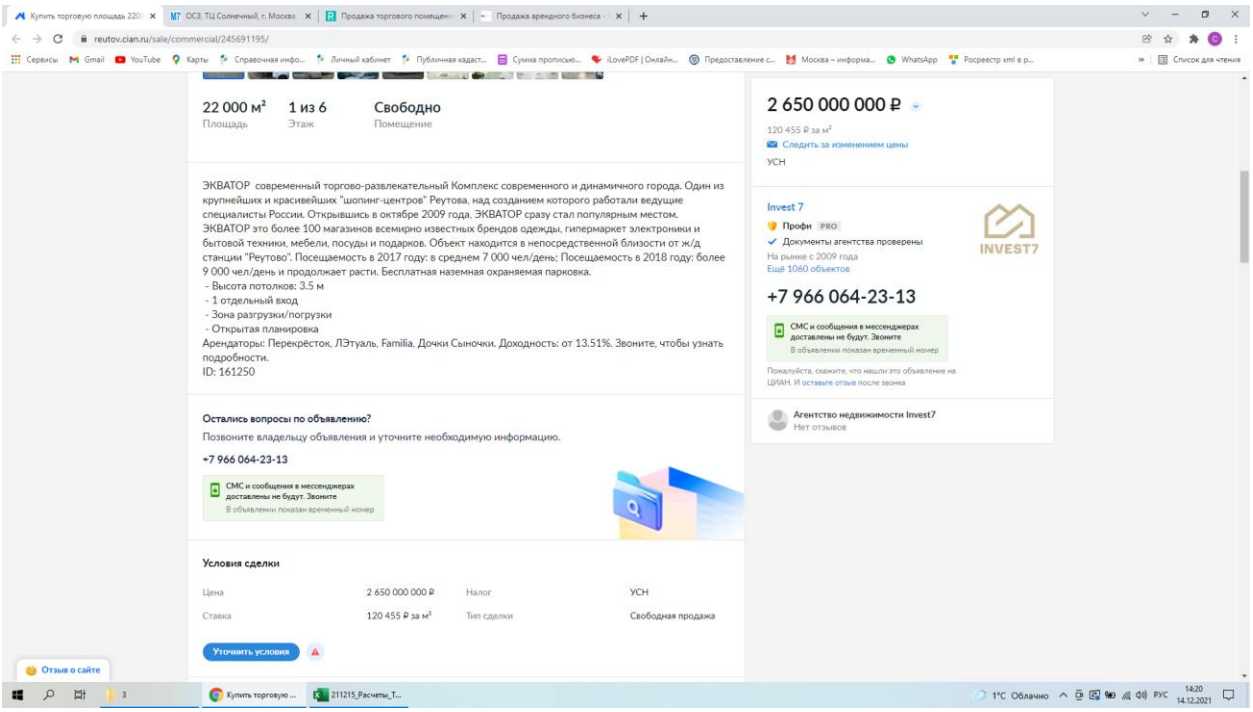


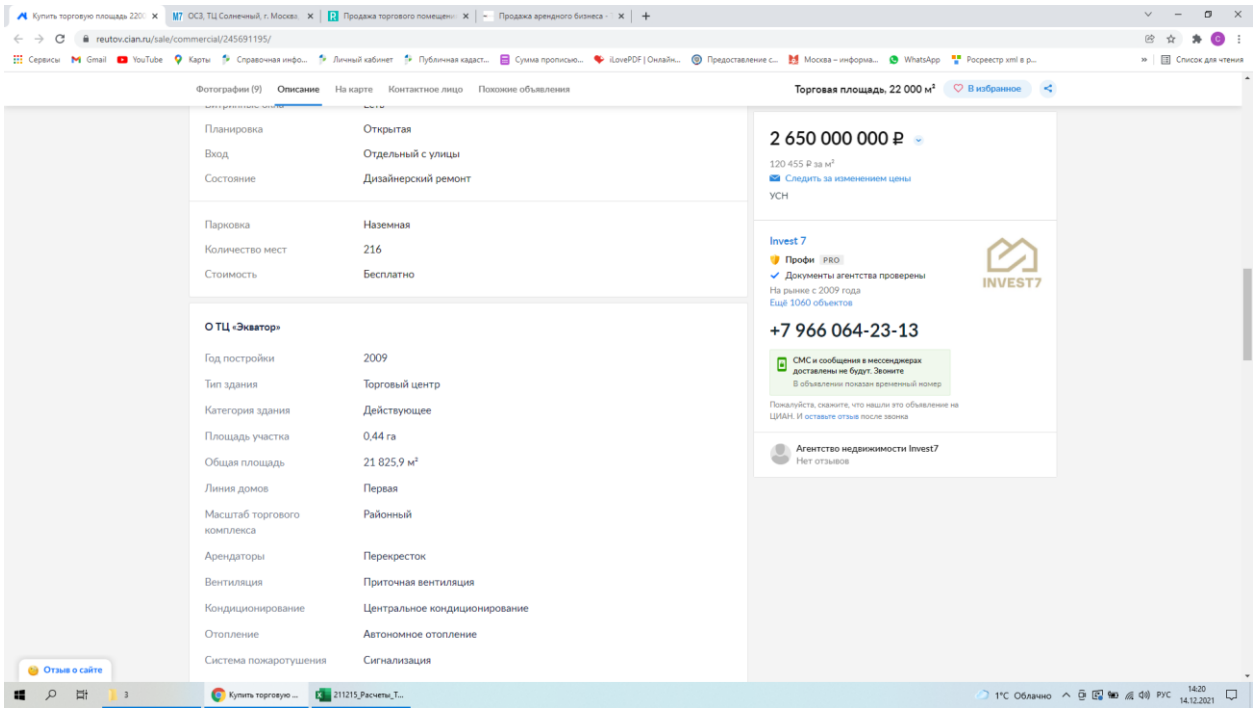
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/







Продажа торгового центра "Экватор" в г. Реутов на ул. Октября, владение 10 (м. Новокосино - 9 минут пешком). 1-я линия!

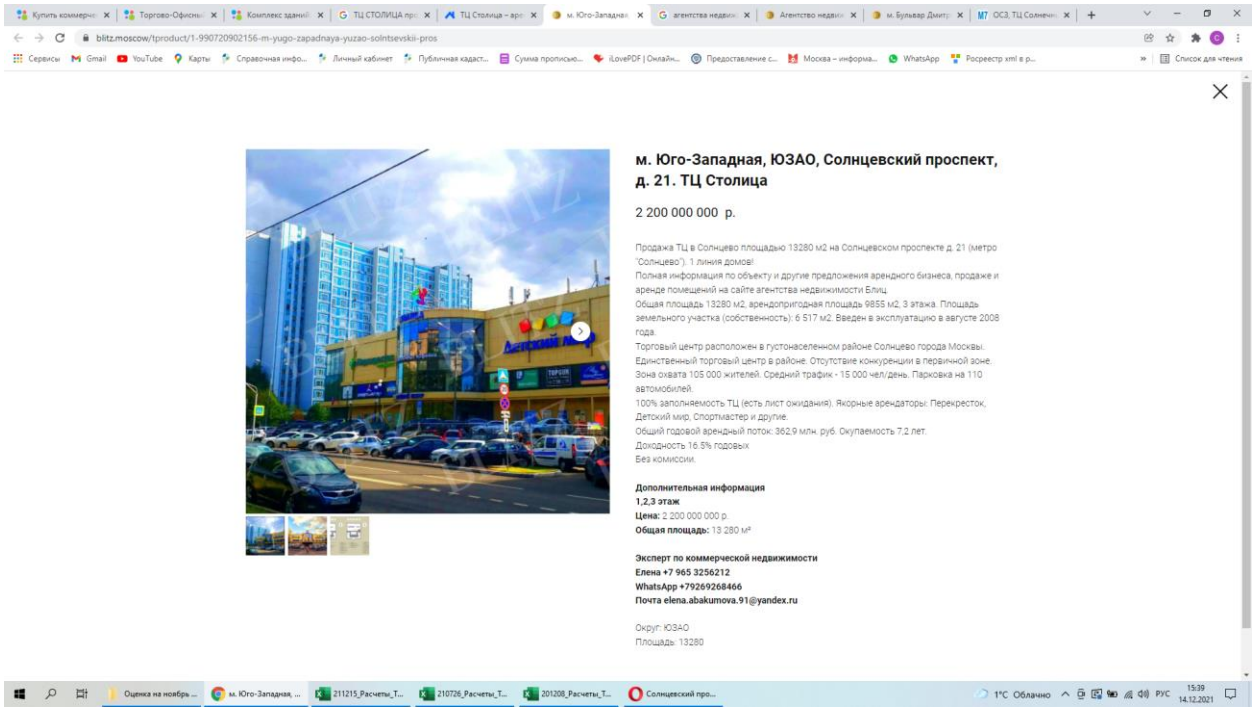
Общая площадь 22 291 м2, арендопригодная площадь - 14 831 м.кв., 6 этажей. Год постройки 2009.

Торговый центр расположен в густонаселенном районе, рядом ж/д станция "Реутов". Заполненность 99%, по оставшимся свободным площадям ведутся переговоры. Посещаемость более 10 000 человек в день, собственная парковка на 300 машиномест.

Арендаторы: Перекрёсток, Связной, Эльдорадо и другие. Общий МАП - 30 млн. руб. Окупаемость - 4,9 лет.

Аналог №2

https://blitz.moscow/tproduct/1-990720902156-m-yugo-zapadnaya-yuzao-solntsevskii-pros



м. Юго-Западная, ЮЗАО, Солнцевский проспект, д. 21. ТЦ Столица

2 200 000 000 р.

Продажа ТЦ в Солнцево площадью 13280 м2 на Солнцевском проспекте д. 21 (метро "Солнцево"). 1 линия домов!
Полная информация по объекту и другие предложения арендного бизнеса, продаже и аренде помещений на сайте агентства недвижимости Блиц.
Общая площадь 13280 м2, арендопригодная площадь 9855 м2, 3 этажа. Площадь земельного участка (собственность): 6 517 м2. Введен в эксплуатацию в августе 2008 года.
Торговый центр расположен в густонаселенном районе Солнцево города Москвы. Единственный торговый центр в районе. Отсутствие конкуренции в первичной зоне. Зона охвата 105 000 жителей. Средний трафик - 15 000 чел/день. Парковка на 110 автомобилей.
100% заполняемость ТЦ (есть лист ожидания). Якорные арендаторы: Перекресток, Детский мир, Спортмастер и другие.
Общий годовой арендный поток: 362,9 млн. руб. Окупаемость 7,2 лет.
Доходность 16,5% годовых
Без комиссии.

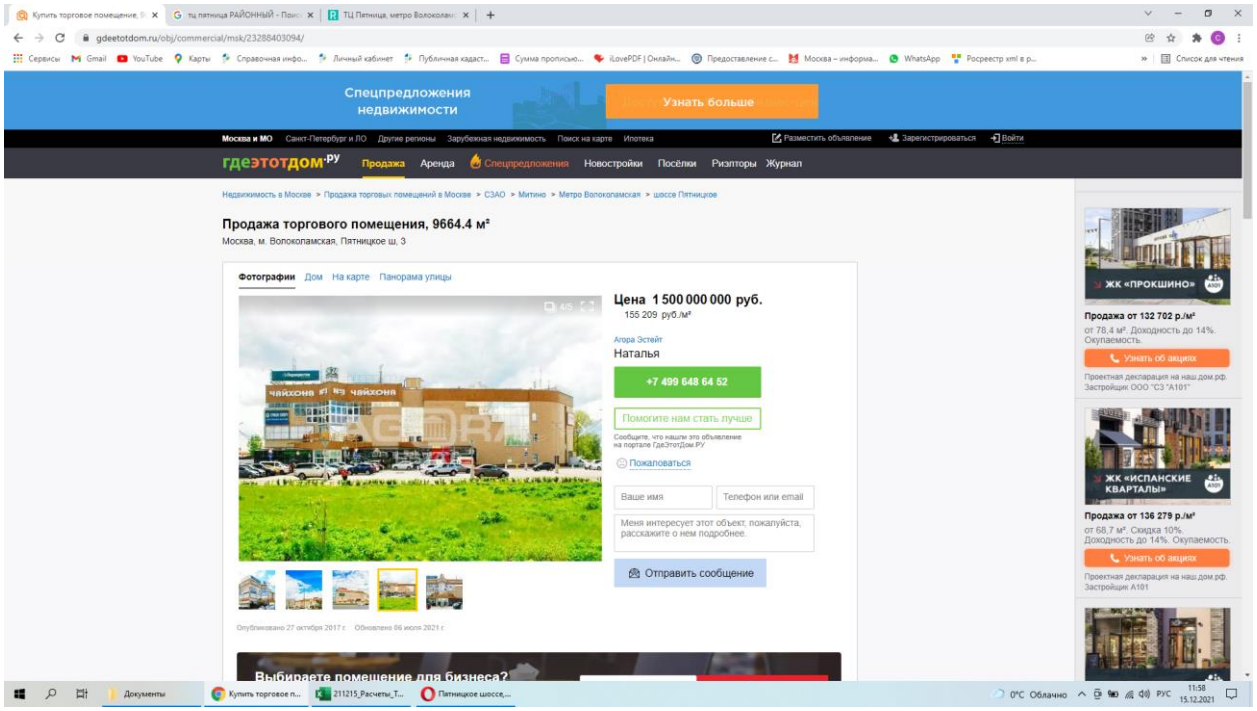
Дополнительная информация
1,2,3 этаж
Цена: 2 200 000 000 р.
Общая площадь: 13 280 м²

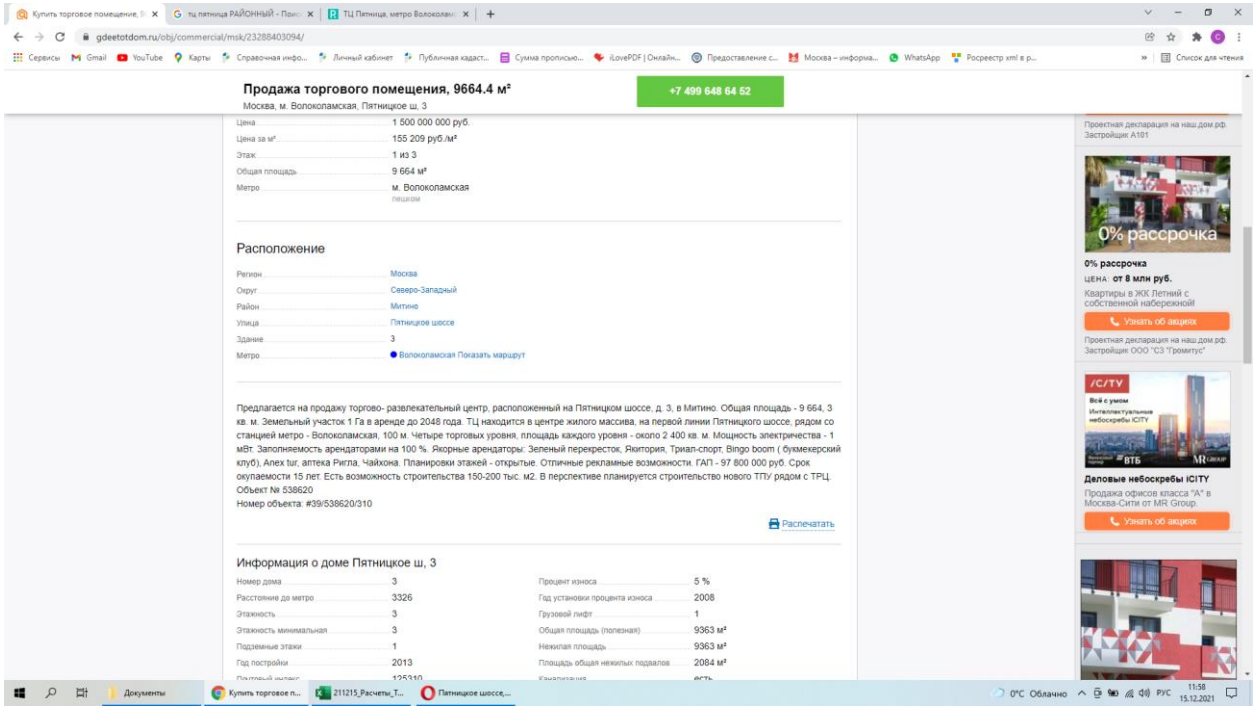
Эксперт по коммерческой недвижимости
Елена +7 965 3256212
WhatsApp +79269268466
Почта elena.abakumova.91@yandex.ru

Округ: ЮЗАО
Площадь: 13280

Аналог №3

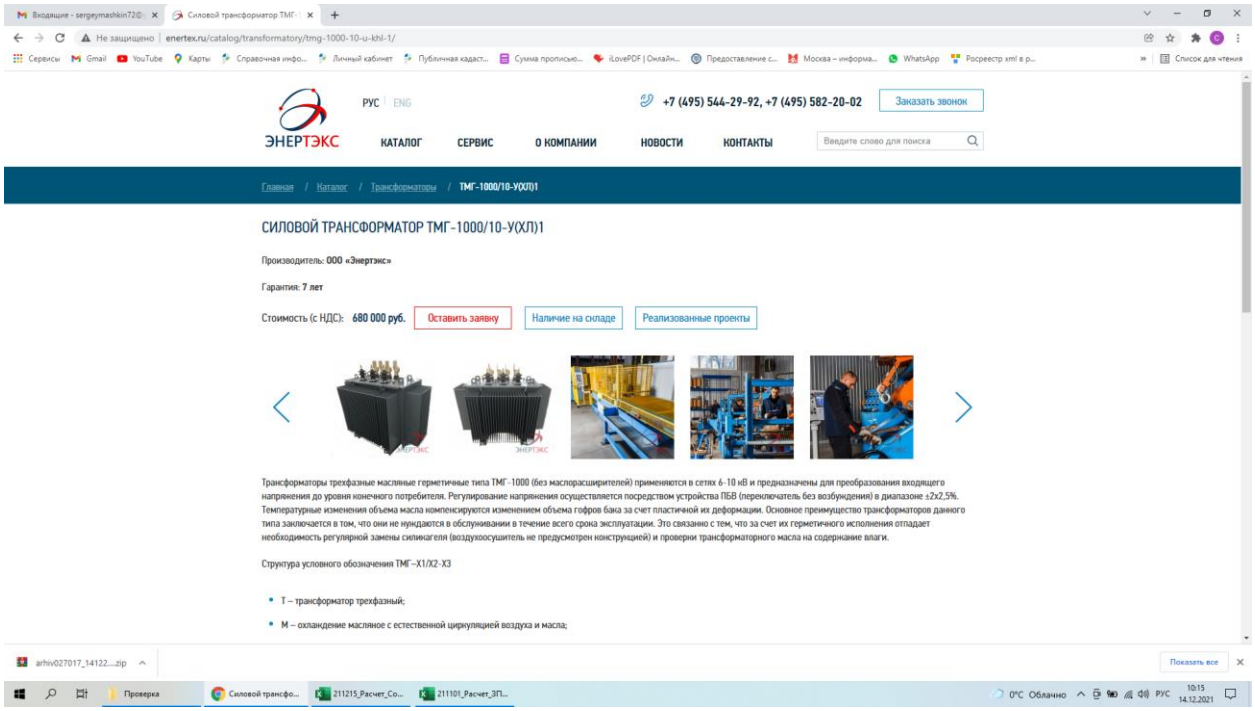
https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/23288403094/

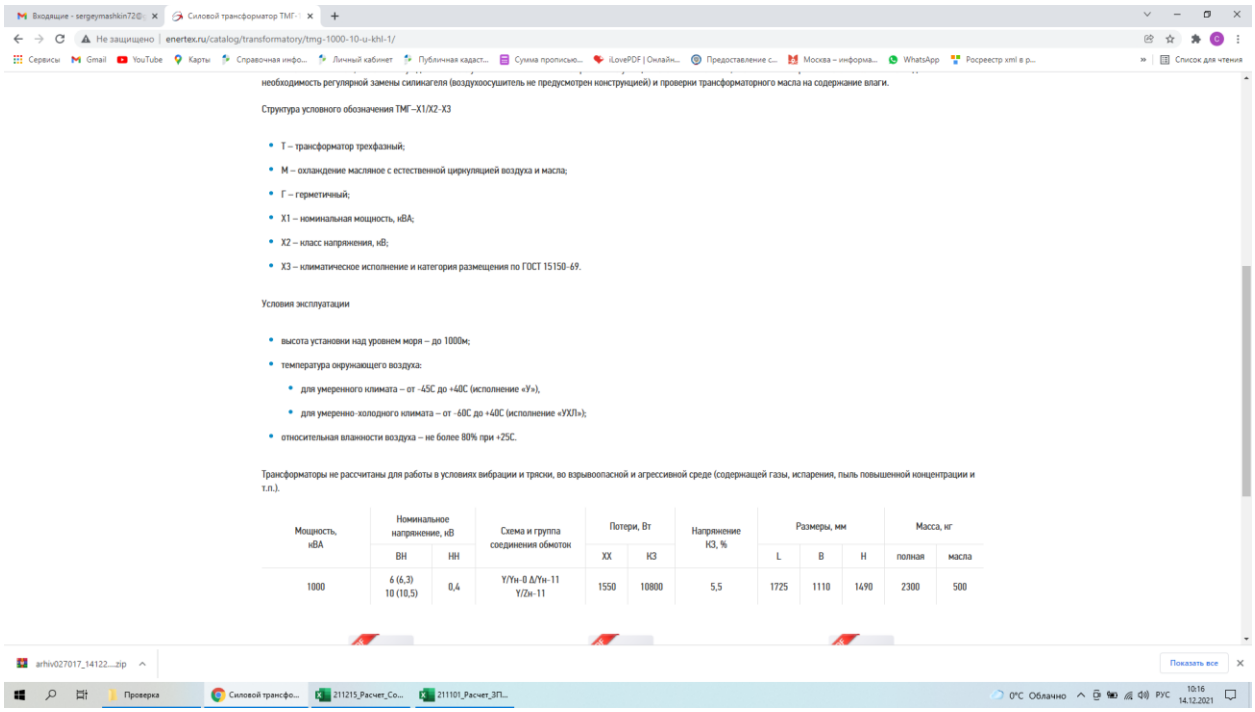




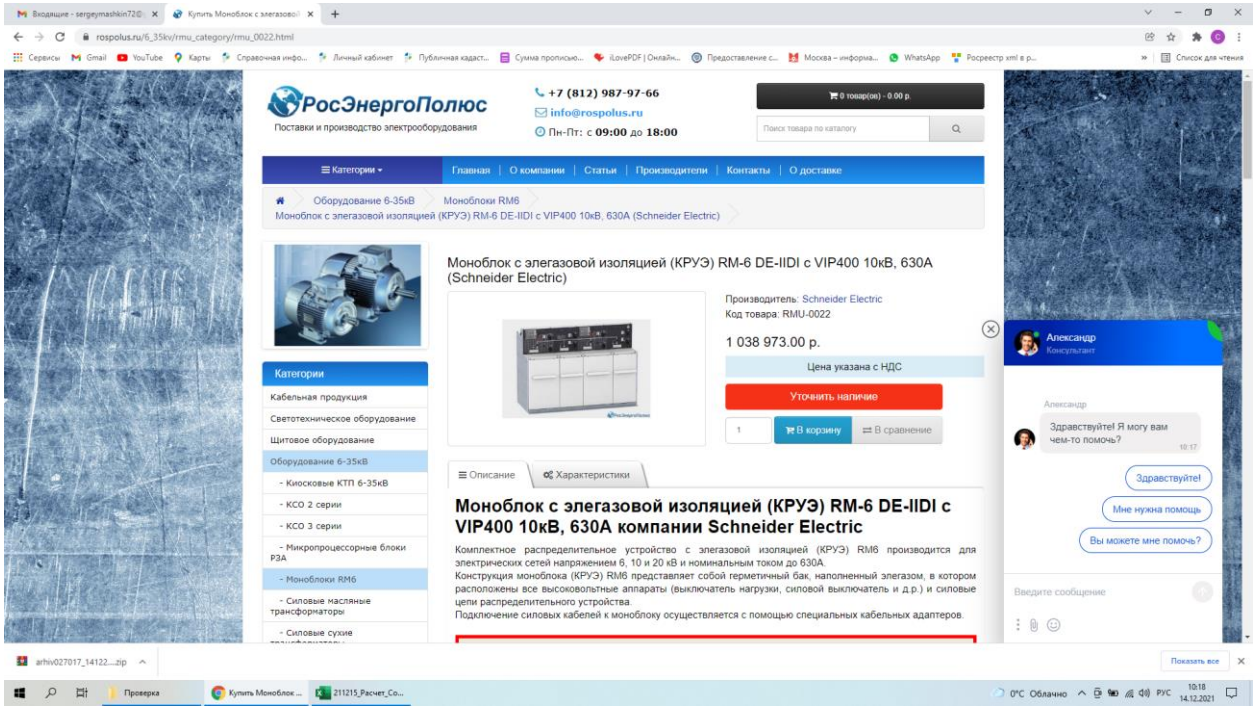
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости в рамках затратного подхода

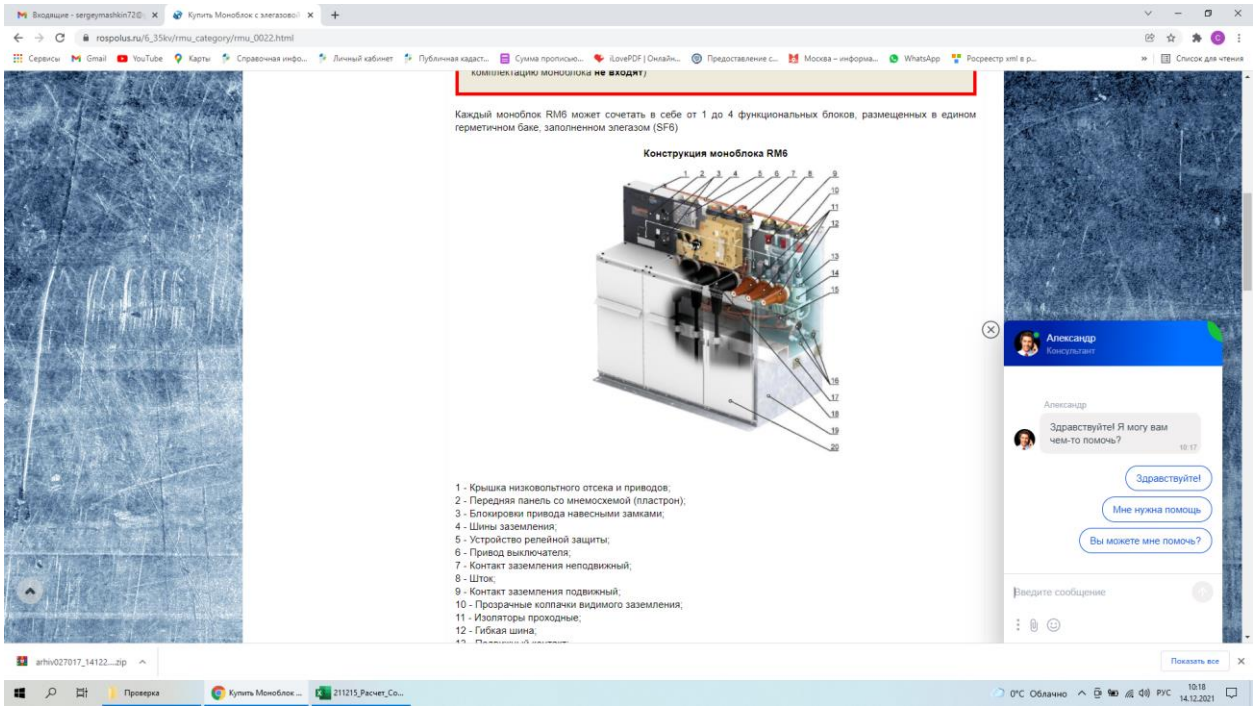
http://www.enertex.ru/catalog/transformatory/tmg-1000-10-u-khl-1/



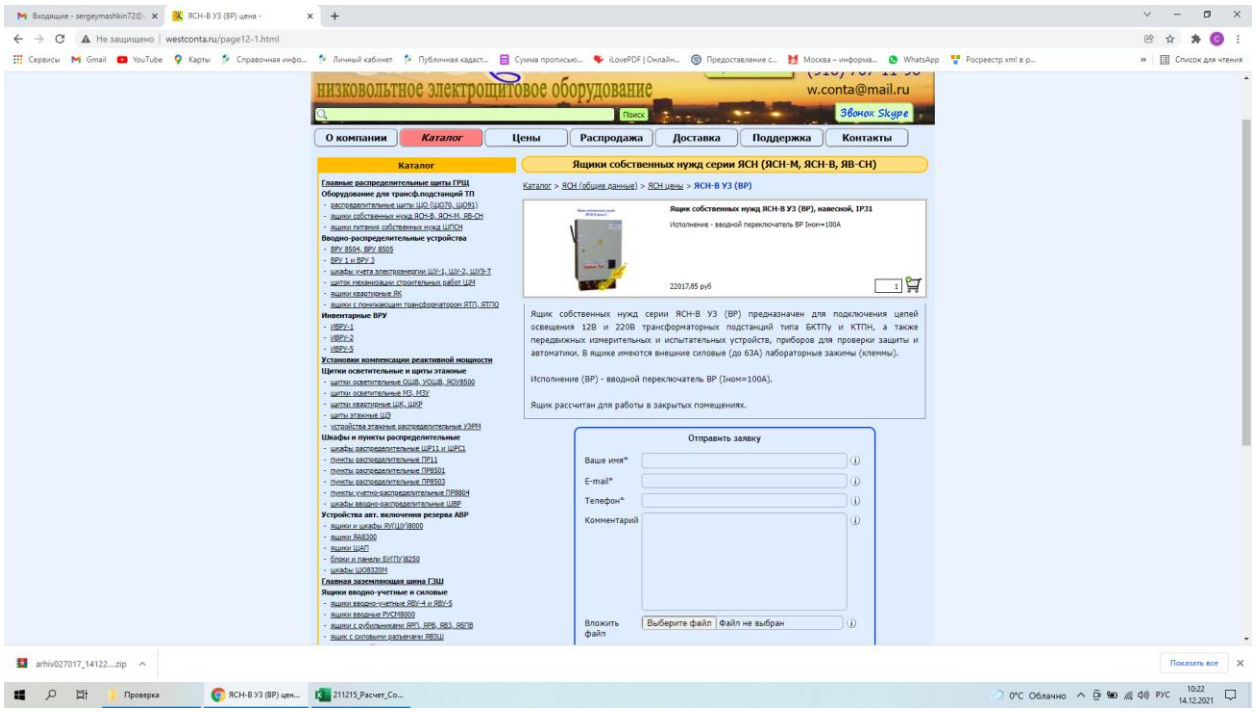


https://rospolus.ru/6_35kv/rmu_category/rmu_0022.html

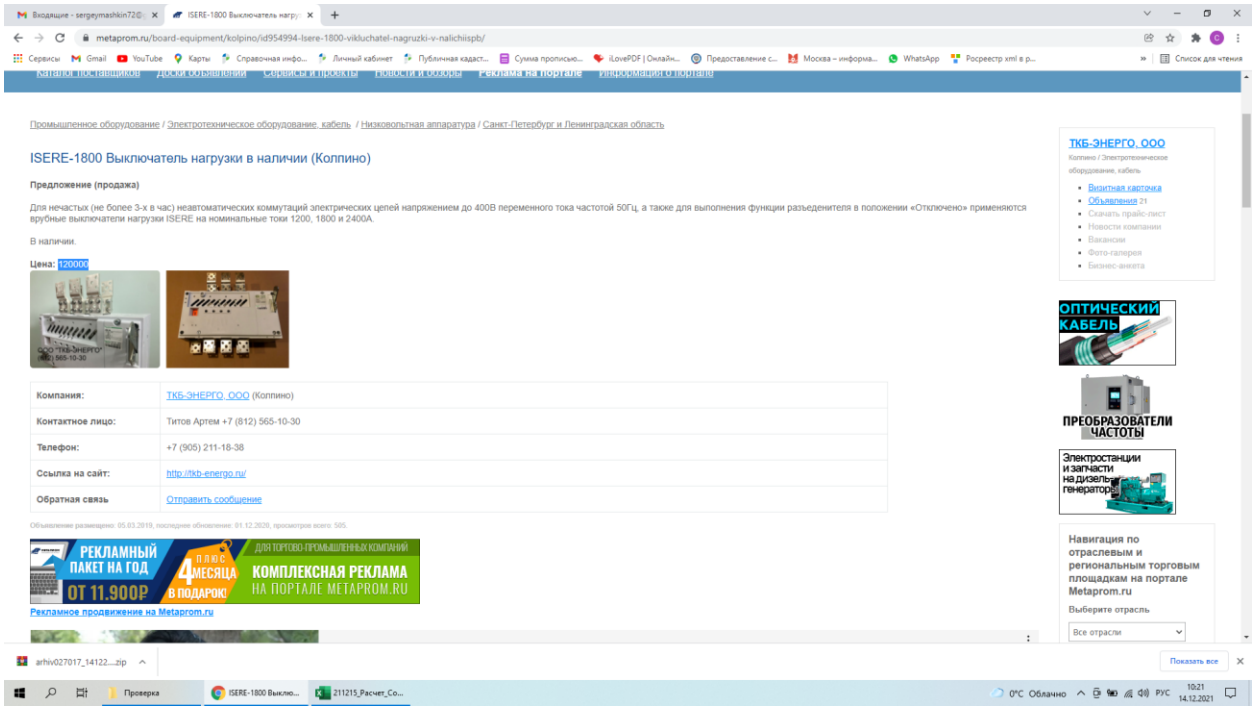




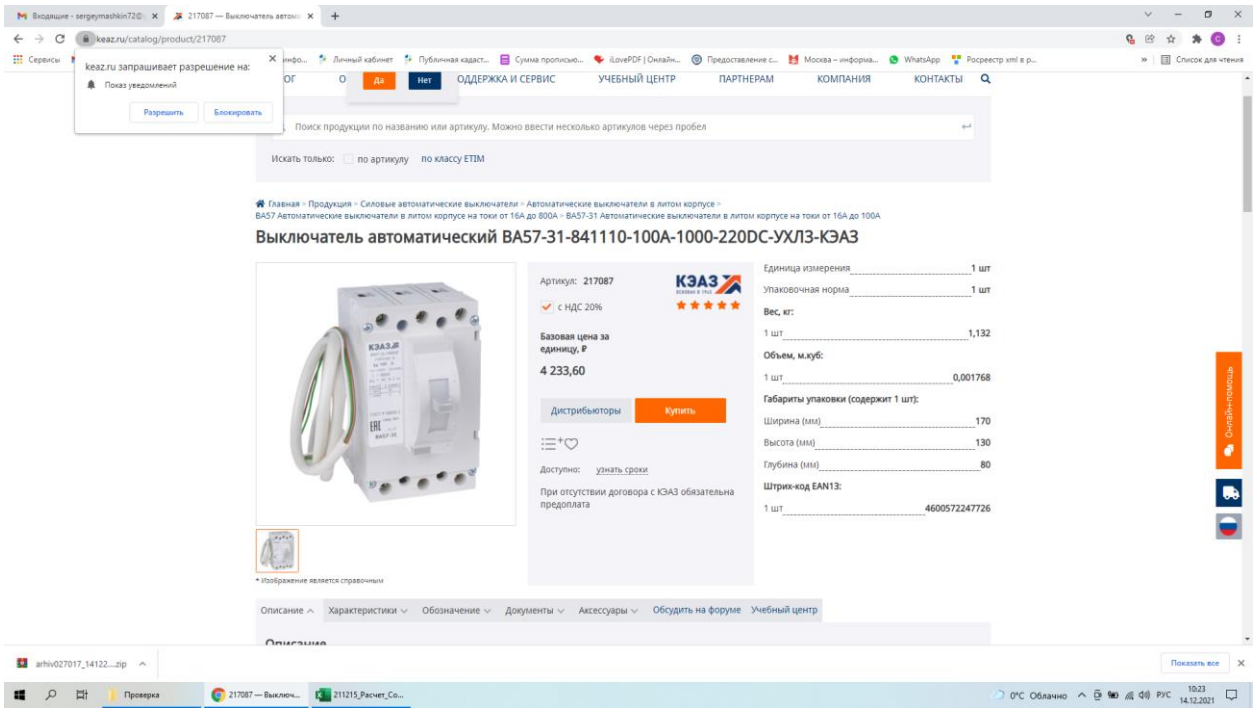
http://westconta.ru/page12-1.html

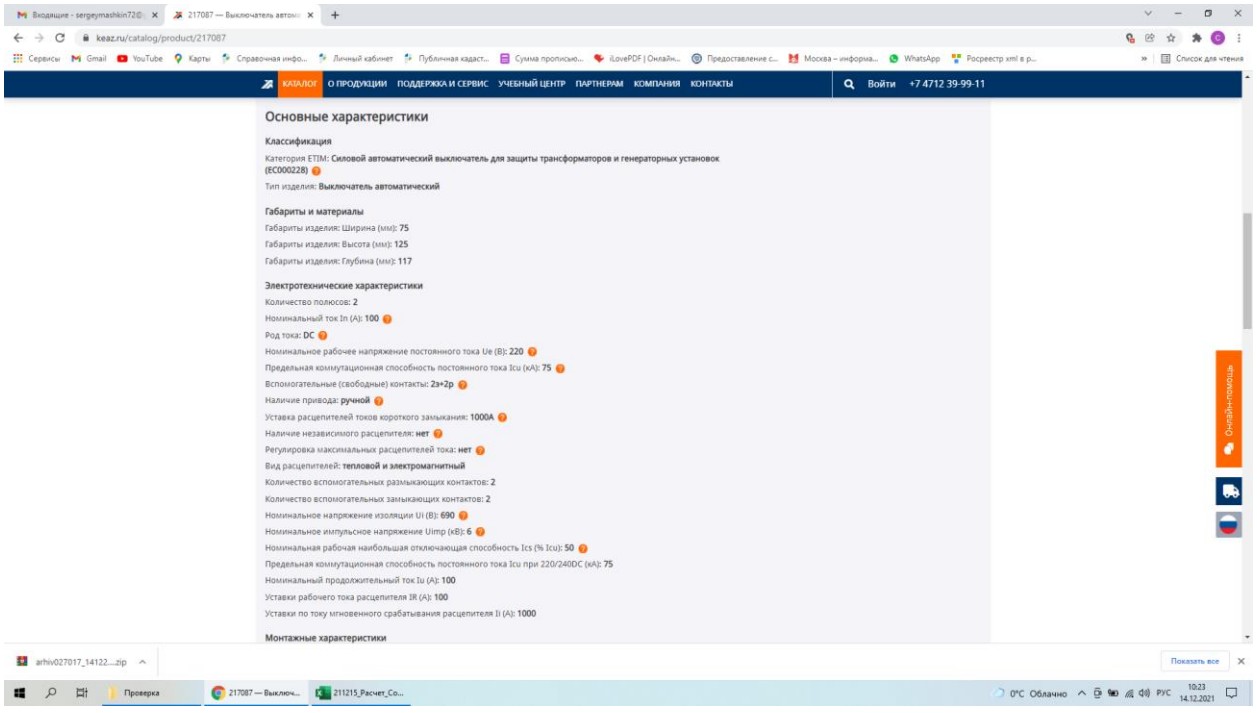


https://metaprom.ru/board-equipment/kolpino/id954994-Isere-1800-vikluchatel-nagruzki-v-nalichiispb/

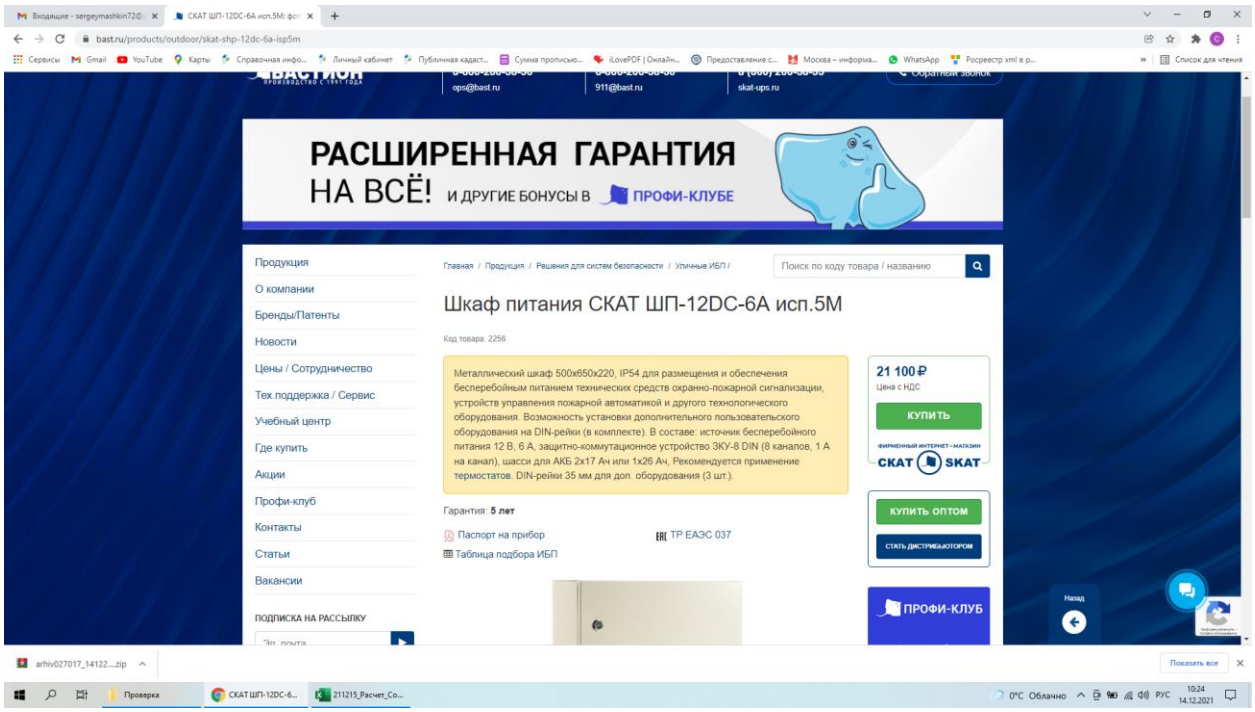


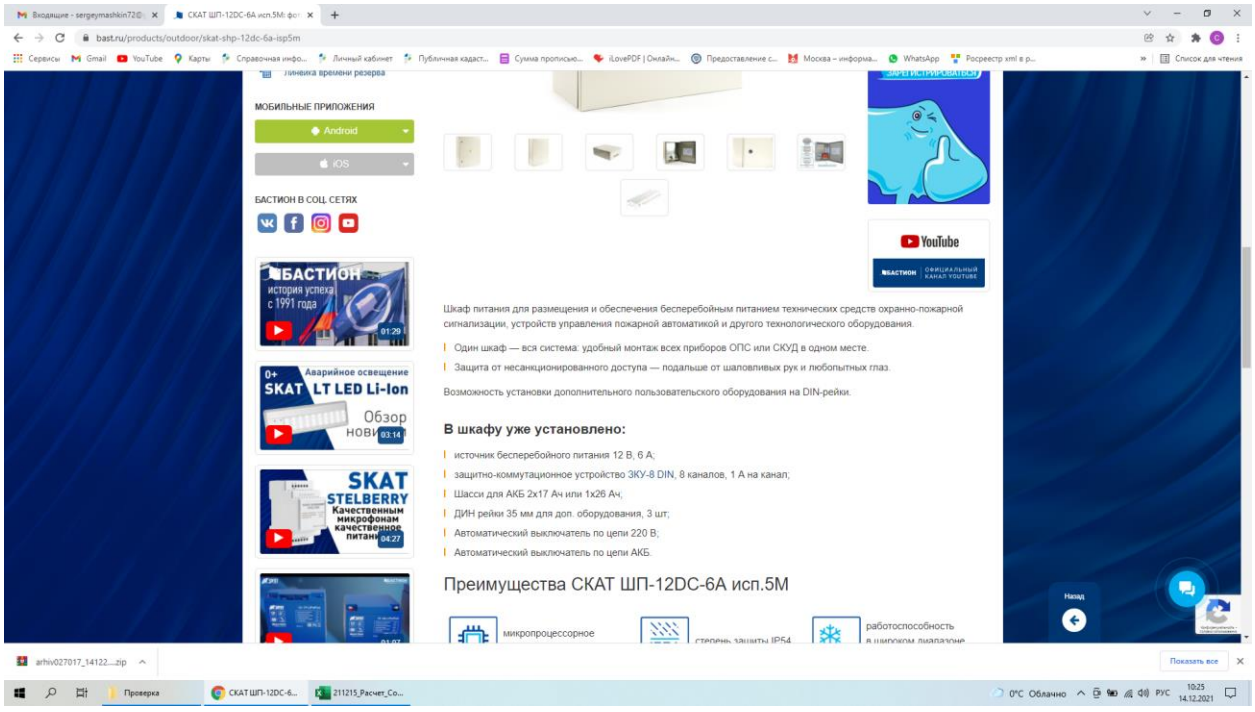
https://keaz.ru/catalog/automat/avtomaticheskie-viklyuchateli-v-litom-korpuse/va57-blochnie-avtomaticheskie-vikluchateli-na-toki-ot-16a-do-630a/va57-31/217087



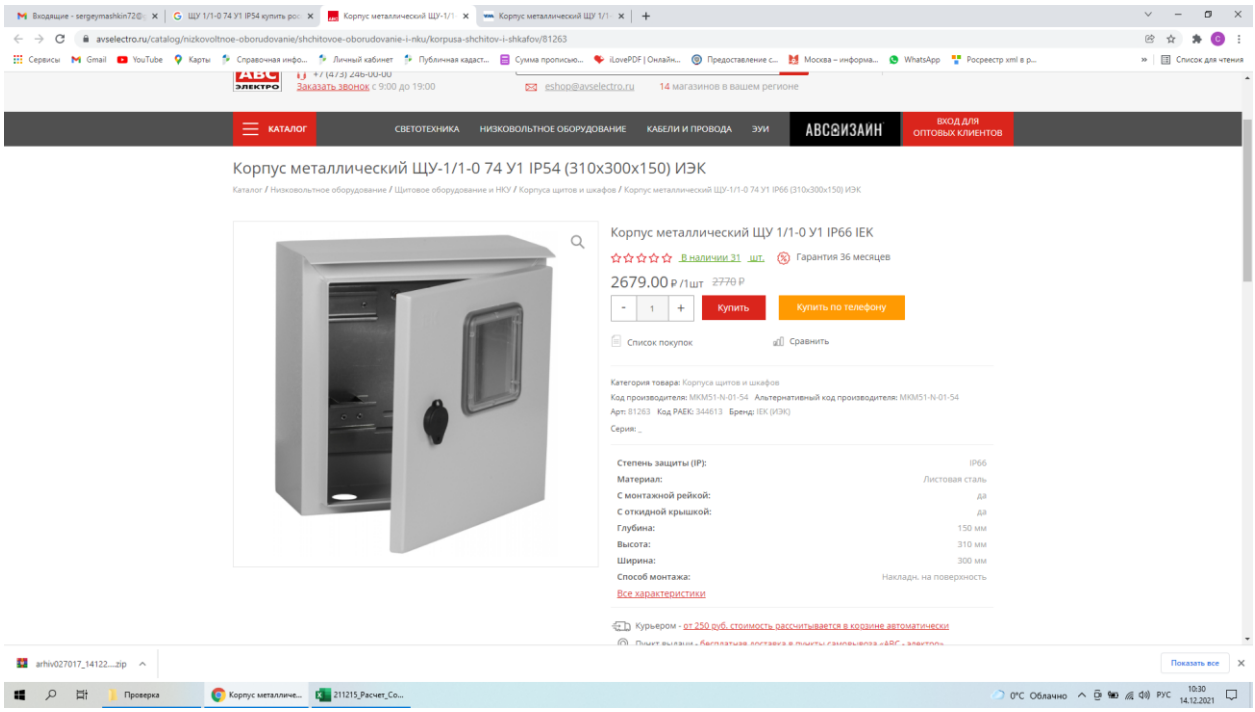


https://bast.ru/products/outdoor/skat-shp-12dc-6a-isp5m

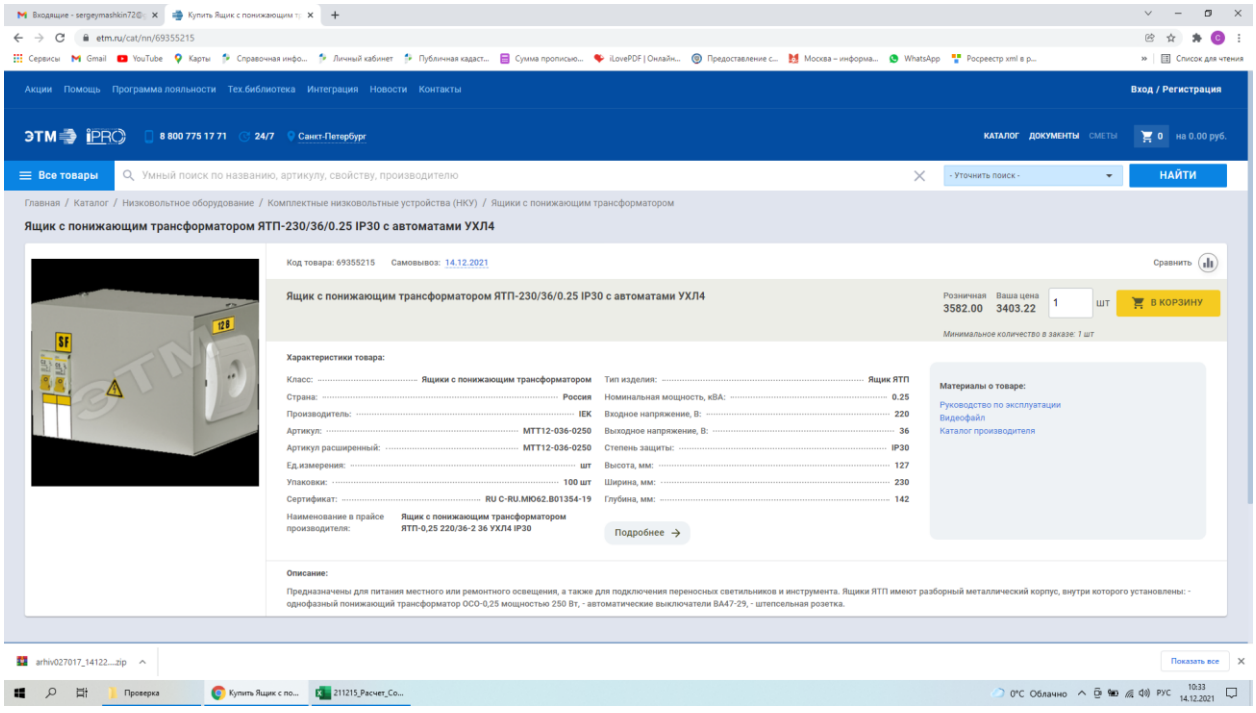




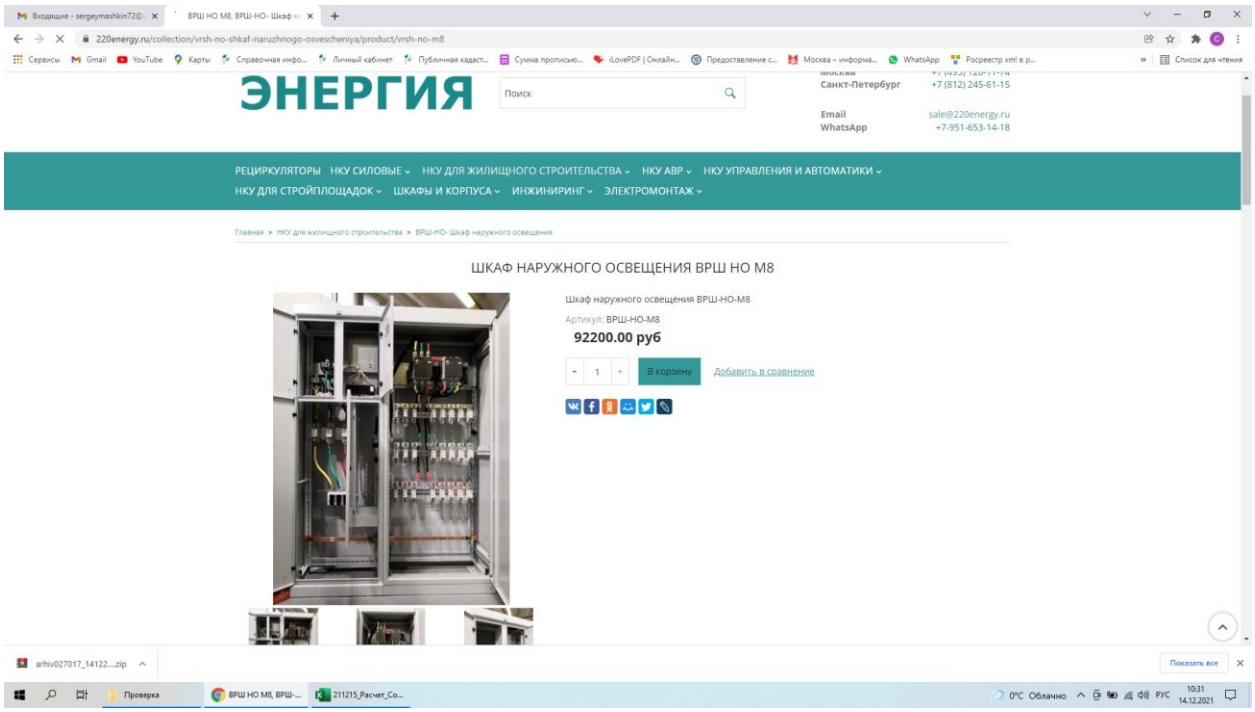
https://avselectro.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/shchitovoe-oborudovanie-i-nku/korpusa-shchitov-i-shkafov/81263

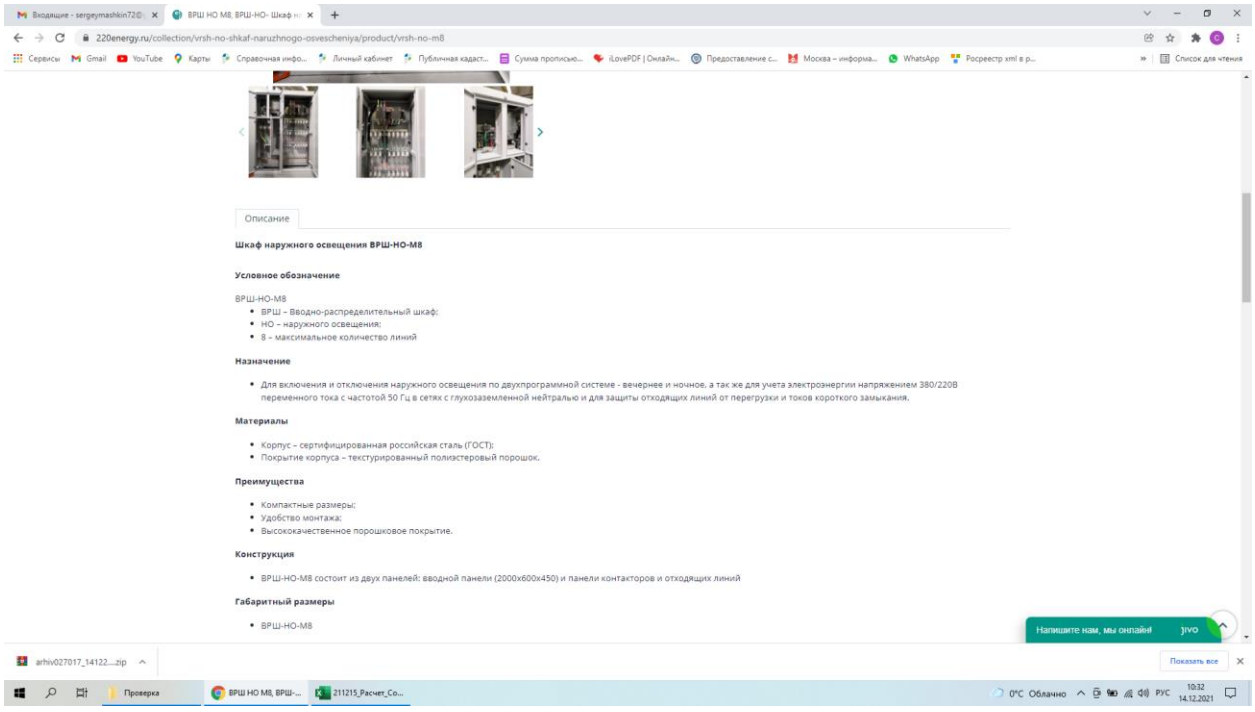


http://www.etm.ru/cat/nn/69355215/

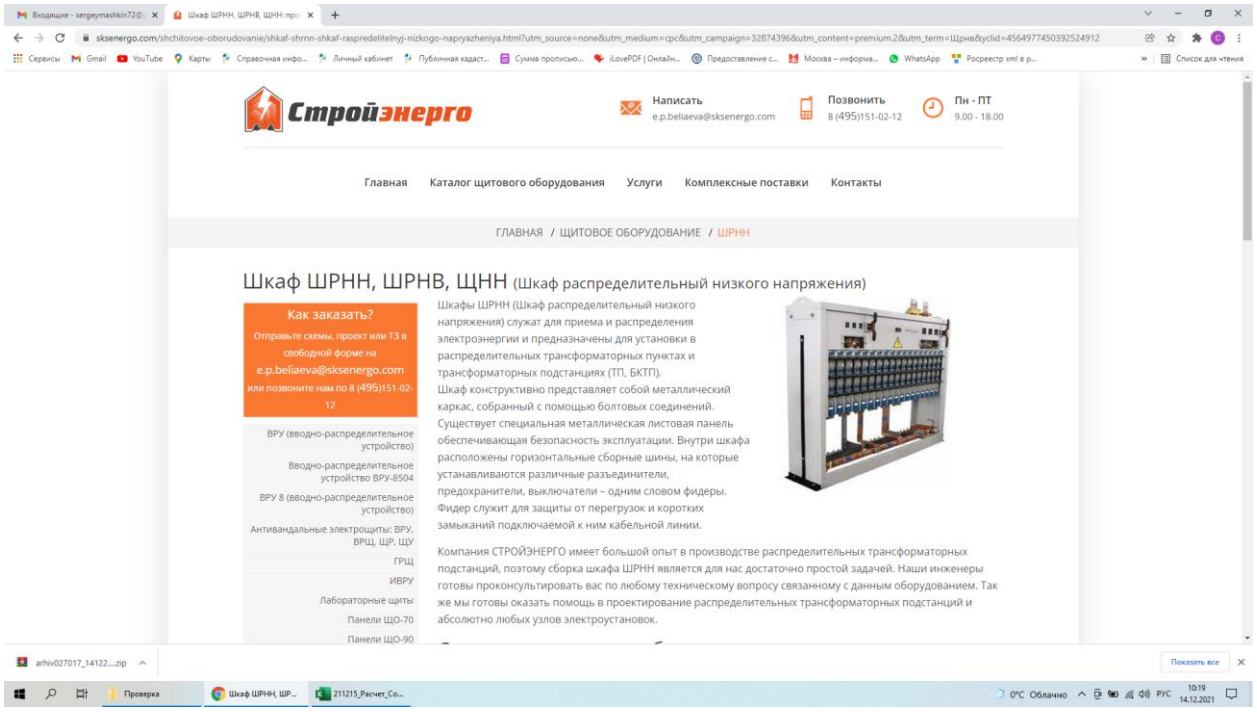


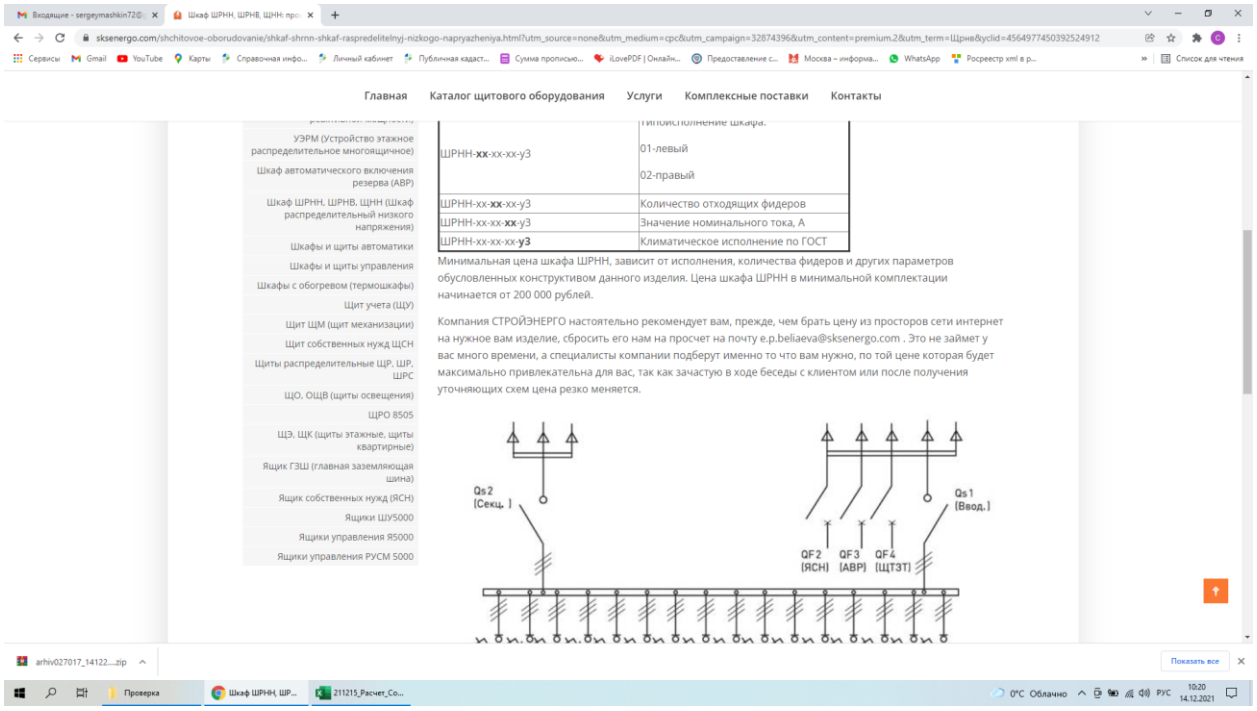
http://www.220energy.ru/collection/vrsh-no-shkaf-naruzhnogo-osvescheniya/product/vrsh-no-m8





https://sksenergo.com/shkaf-shrnn-shkaf-raspredelitelnyj-nizkogo-napryazheniya.html?utm_source=none&utm_medium=cpc&utm_campaign=32874396&utm_content=premium.2&utm_term=%D0%A9%D1%80%D0%BD%D0%B2&yclid=4564977450392524912





Аналитическая информация, используемая в расчетах

Курс валют

http://www.cbr.ru/

Курсы валют	24.12.2021	25.12.2021
USD	73,3583 ₽	73,1886 ₽
EUR	83,1223 ₽	82,9300 ₽

Данные об уровне безрисковых ставок по состоянию на дату оценки

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

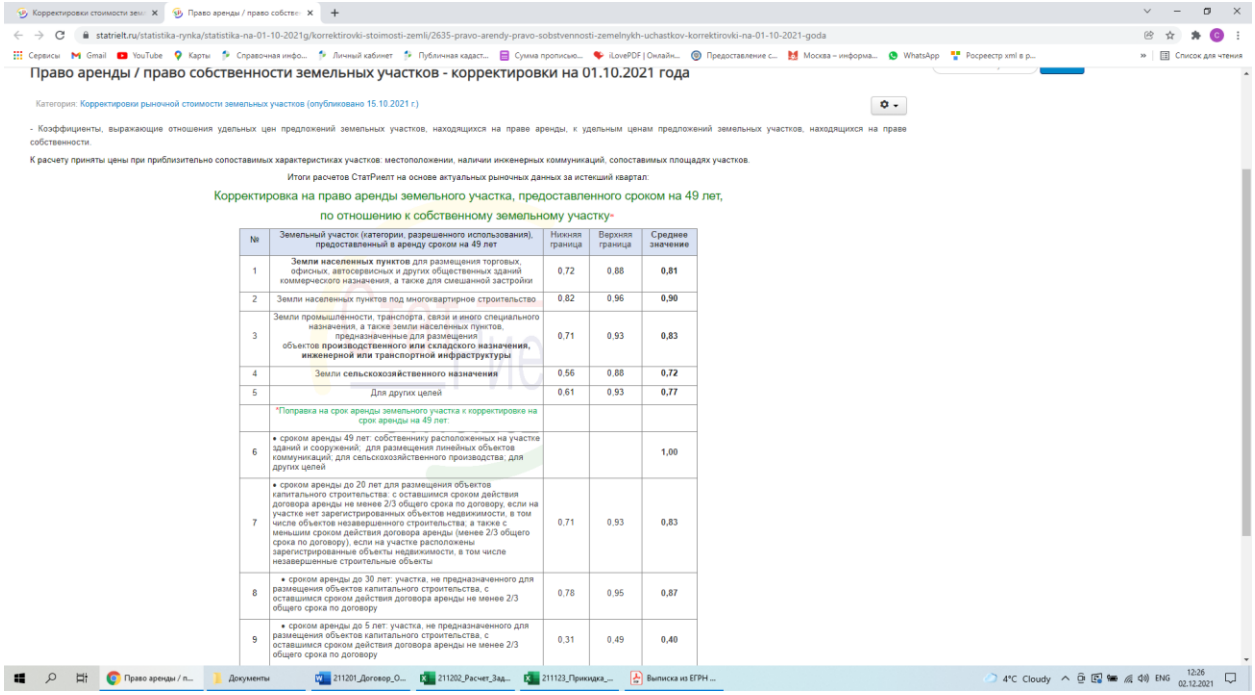
Выбрать дату: 27.12.2021

Значения КБД Московской биржи 27.12.2021

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	7.2723	7.678	7.9373	8.1038	8.3488	8.3836	8.4177	8.4423	8.4409	8.4288	8.424	8.4284

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,72	0,88	**0,81**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,82	0,96	**0,90**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,71	0,93	**0,83**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,56	0,88	**0,72**
5	Для других целей	0,61	0,93	**0,77**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,93	0,83
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,78	0,95	0,87
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,31	0,49	0,40

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для земельных участков

Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

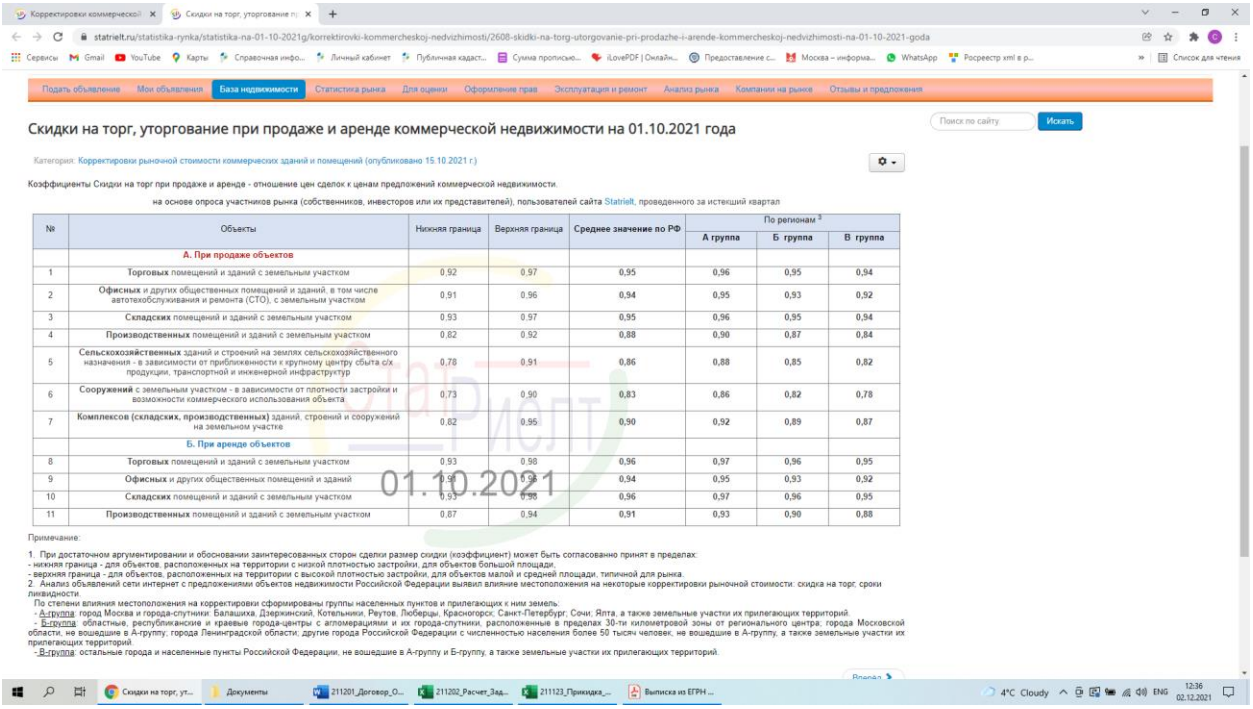
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8–9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	**2,4**	**4,9**	**4,6**	**7,6**	**4,6**	**8,3**	**5,6**	**9,6**	**9,6**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	**3,5**	**6,2**	**4,8**	**8,0**	**5,0**	**8,6**	**6,2**	**10,1**	**10,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Для ознакомления АО «НЭО»

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [1]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на характеристики местоположения земельного участка

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 18

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	**1,00**	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	**1,00**	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	**1,00**	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	**1,00**	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	**1,00**

Таблица 19

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,57	1,37
	II	0,88	**1,00**	1,08	1,18	1,38	1,20
	III	0,81	0,92	**1,00**	1,09	1,27	1,11
	IV	0,75	0,85	0,92	**1,00**	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,85	**1,00**	0,87
	VI	0,73	0,83	0,90	0,98	1,14	**1,00**

https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf

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	248	382	386	189	**1 205**	389	392	402	321	**1 504**
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	185	374	336	273	**1 168**	519	578	464	552	**2 113**
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	157	300	187	314	**958**	431	584	264	632	**1 911**
за пределами БМК (А-108)	97	179	90	171	**537**	126	275	109	114	**624**
Итого:	**687**	**1 235**	**999**	**947**	**3 868**	**1 465**	**1 829**	**1 239**	**1 619**	**6 152**

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;	75 100	124 200	109 500	39 600	10 400	17 900	13 200	6 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	72 000	105 500	92 200	48 200	10 400	15 600	13 000	5 800
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	68 500	121 200	89 300	43 200	9 500	18 200	12 800	4 900
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	72 500	133 000	114 300	42 200	11 500	21 600	14 300	4 900
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	94 100	139 500	116 900	39 400	11 500	21 200	13 200	5 200
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	107 900	158 500	135 300	49 800	14 300	23 000	16 900	6 100
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	84 900	146 900	134 900	47 400	12 800	20 900	15 900	5 800
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	98 100	132 400	111 500	40 300	12 000	21 000	15 100	5 300

Корректировка на линию домов для земельного участка

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,16	1,34

203

Корректировка на площадь земельного участка

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.



Рис. 19

ООО "ЛЦ-Консалт"

Корректировка на наличие (отсутствие) ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…14%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10…19%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…9%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-24%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,12	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,12	1,18
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,22

Авторский коллектив "ЦЭК-Консалт"

136

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России

Таблица 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,04	1,28
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,06	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,07	1,31

1095/20 ООО "ПП-Консалт"

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для торгового центра

Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

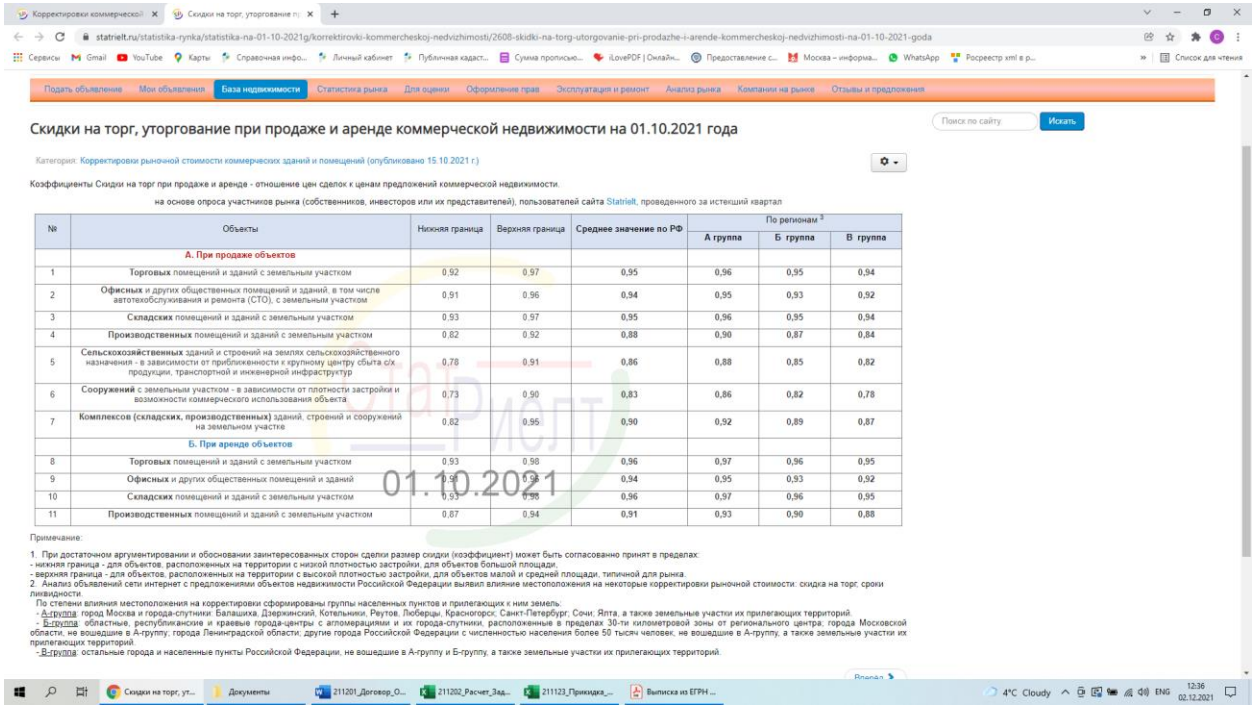
Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8–9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	**2,4**	**4,9**	**4,6**	**7,6**	**4,6**	**8,3**	**5,6**	**9,6**	**9,6**
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	**3,5**	**6,2**	**4,8**	**8,0**	**5,0**	**8,6**	**6,2**	**10,1**	**10,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Коммерческое предложение АО «НЭО»

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2608-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 347. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.05	0.15
2	Санкт-Петербург	0.05	0.02	0.08
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.04	0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Корректировка на тип объекта недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[15]

Таблица 154. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Таблица 155. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94

ООО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

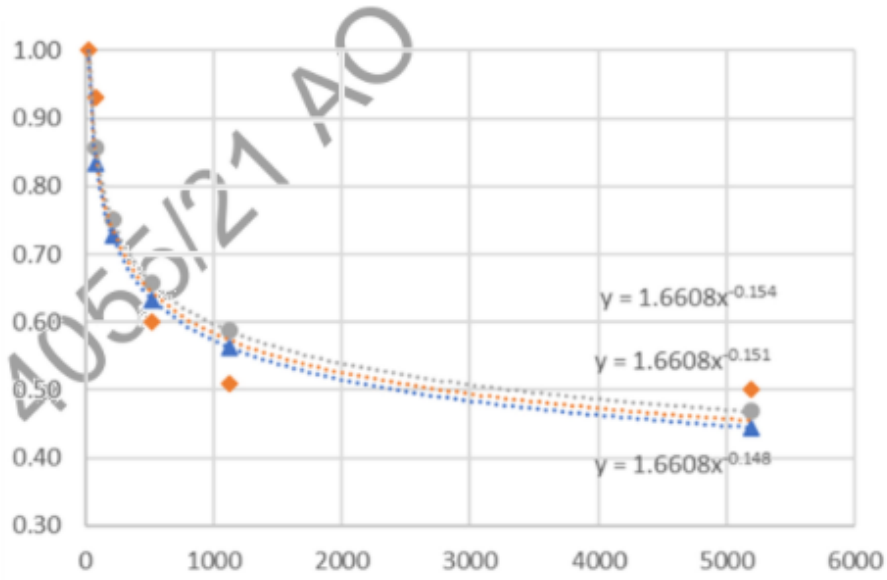
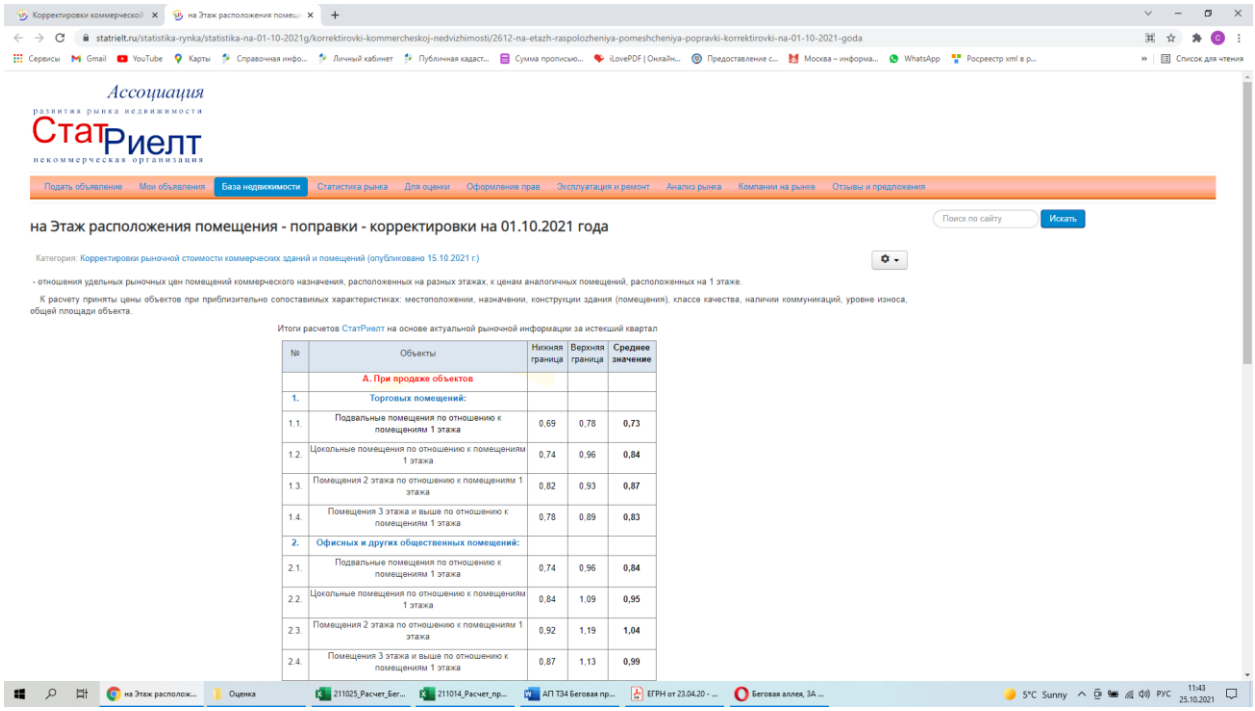


Рисунок 72. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Москва и Московская область, цены продажи. Доверительный интервал.

203

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

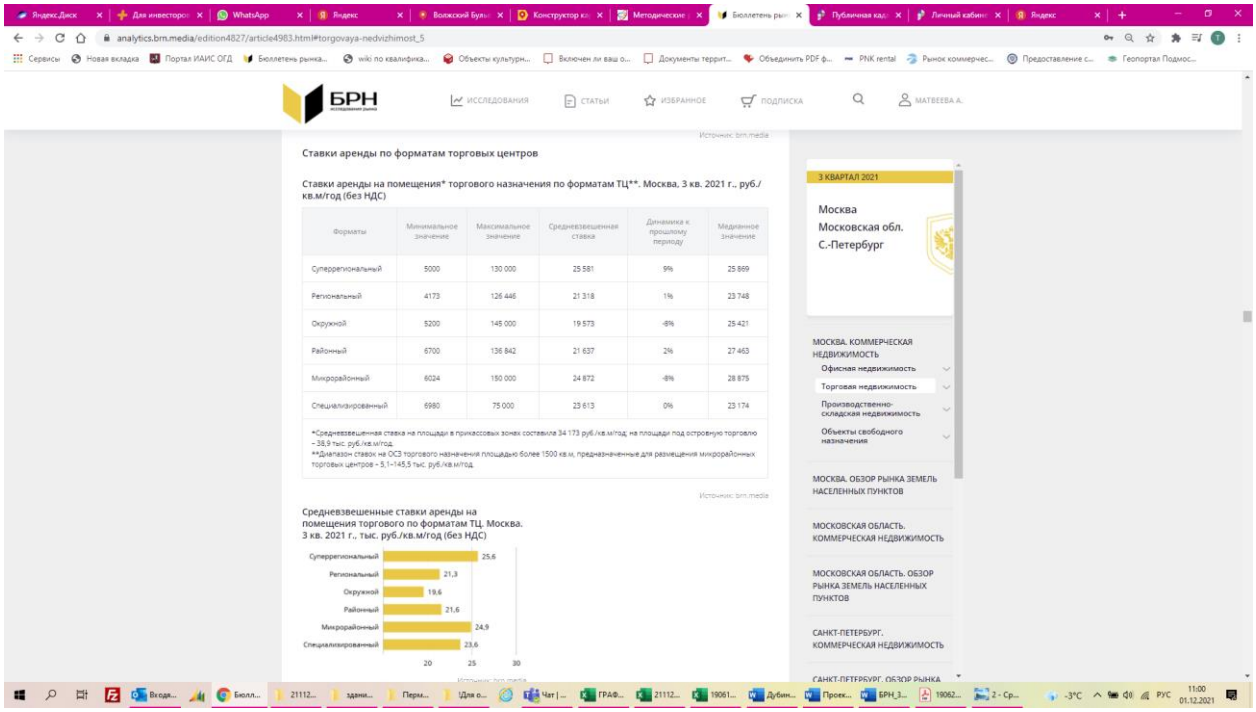
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	**0,73**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	**0,84**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	**0,87**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	**0,83**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	**0,84**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	**0,95**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,19	**1,04**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	**0,99**

Корректировка на тип торгового центра

https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5



БРН

Ставки аренды по форматам торговых центров

Ставки аренды на помещения* торгового назначения по форматам ТЦ**. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Суперрегиональный	5000	130 000	25 581	9%	25 869
Региональный	4173	126 446	21 318	1%	23 748
Окружной	5200	145 000	19 573	-8%	25 421
Районный	6700	136 842	21 637	2%	27 463
Микрорайонный	6024	150 000	24 872	-8%	28 875
Специализированный	6980	75 000	23 613	0%	23 174

*Средневзвешенная ставка на площади в прикассовых зонах составила 34 173 руб./кв.м/год, на площади под островную торговлю – 38,9 тыс. руб./кв.м/год.
**Диапазон ставок на ОСЗ торгового назначения площадью более 1500 кв.м, предназначенные для размещения микрорайонных торговых центров – 5,1–145,5 тыс. руб./кв.м/год.

Средневзвешенные ставки аренды на помещения торгового по форматам ТЦ. Москва. 3 кв. 2021 г., тыс. руб./кв.м/год (без НДС)

3 КВАРТАЛ 2021
Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения
МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Вакантность

https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

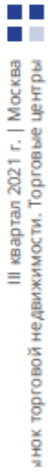


Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,9	8,3	8,5
Новое предложение, кв. м	23,6	14,5	0
Количество открытых ТЦ, штук	3	2	0
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	9,7
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	626	653	669

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

Торговая недвижимость

#MARKETBEAT

СТРУКТУРА ВАКАНСИИ

Все типы торговых объектов ощутили на себе негативный эффект пандемии – на протяжении года в торговых центрах отмечалась ротация арендаторов и увеличение доли вакантных площадей.

ТИП ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	
	4 кв. 2020 г.	3 кв. 2021 г.
НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2020-2021ГГ.	29%	43%
ПРАЙМ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	4%	10%
КРУПНЫЕ КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (ДО 2020Г.)	4%	5%
ДРУГИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	9%	10%
СРЕДНЯЯ ВАКАНСИЯ	8,5%	9,8%

По сравнению с четвертым кварталом 2020 года доля свободных площадей в форматных торговых центрах Москвы выросла с 8,5% до 9,8% в третьем квартале 2021 года. Мы ожидаем, что до конца года показатель останется на уровне 10%.

В структуре вакансии по торговым центрам отмечаются изменения. Прайм торговые объекты, которые традиционно устойчивы в кризисные периоды, показали значительное увеличение доли свободных площадей. Заметный рост связан с освобождением крупных блоков в одном из прайм-объектов, а также с оптимизацией расходов ритейлеров – высокий уровень ставок оказался неконкурентным в условиях тотальных ограничений. Мы ожидаем, что это временный тренд, и со временем площади будут заполнены новыми операторами, которые поддержат высокий покупательский интерес к этой категории проектов.

Рост доли свободных площадей также отмечается в категории новых торговых центров. Несмотря на то, что в объектах, открытых в 2020 году, вакансия постепенно снижается, на увеличение среднего показателя влияют торговые центры, запущенные в этом году. Объекты выводятся на рынок с низкой заполненностью арендаторами. В текущих условиях новым торговым объектам для стабилизации необходимо два-три года.

26 | #MARKETBEAT Q3–2021

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	13,8/6,9
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	103,7/64,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈883/≈482
Доля вакантных площадей, %	12,5(+2,5 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–100 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	3 000–15 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	532,2

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за 1 пол. 2020 г.

Источник: Knight Frank Research, 2021

https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021--

CBRE

ОБЗОР РЫНКА | ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ | III КВАРТАЛ 2021

Доля свободных площадей снижается второй квартал подряд

6,5 млн кв. м
Предложение

65,5 тыс. кв. м
Открытие новых площадей за 9 месяцев 2021 г.

9% (-0,6 п.п.)
Уровень свободных площадей

200 300 руб./кв. м/год
Прайм-ставка аренды в ТЦ[1]

516 (кв. м/1 000 чел)
Обеспеченность торговыми площадями

Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим кварталом.

За 9 месяцев 2021 года было открыто лишь 23% от общего объема торговых площадей, заявленных на 2021 год
В третьем квартале 2021 года не было открыто ни одного торгового центра. Сроки открытия нескольких торговых центров арендуемой площадью порядка 50 тыс. кв. м уже перенесены на начало 2022 года. Таким образом, в четвертом квартале к открытию ожидается 223 тыс. кв. м. Учитывая системный перенос сроков, общий объем открытий может составить 250 тыс. кв. м по итогам года.

Доля свободных площадей демонстрирует уверенный тренд на снижение
Уровень свободных площадей уменьшается второй квартал подряд, с 9,6% по итогам второго квартала до 9% в третьем. Тем не менее, возможно увеличение уровня вакантных помещений в четвертом квартале за счет открытия большого объема торговых площадей.

Торговые операторы реализуют стратегии развития
Продажи большинства торговых операторов стабилизировались. Данный фактор, в том числе, стал драйвером реализации программ по дальнейшему развитию сетей.

График 1. Ввод в эксплуатацию и доля свободных площадей



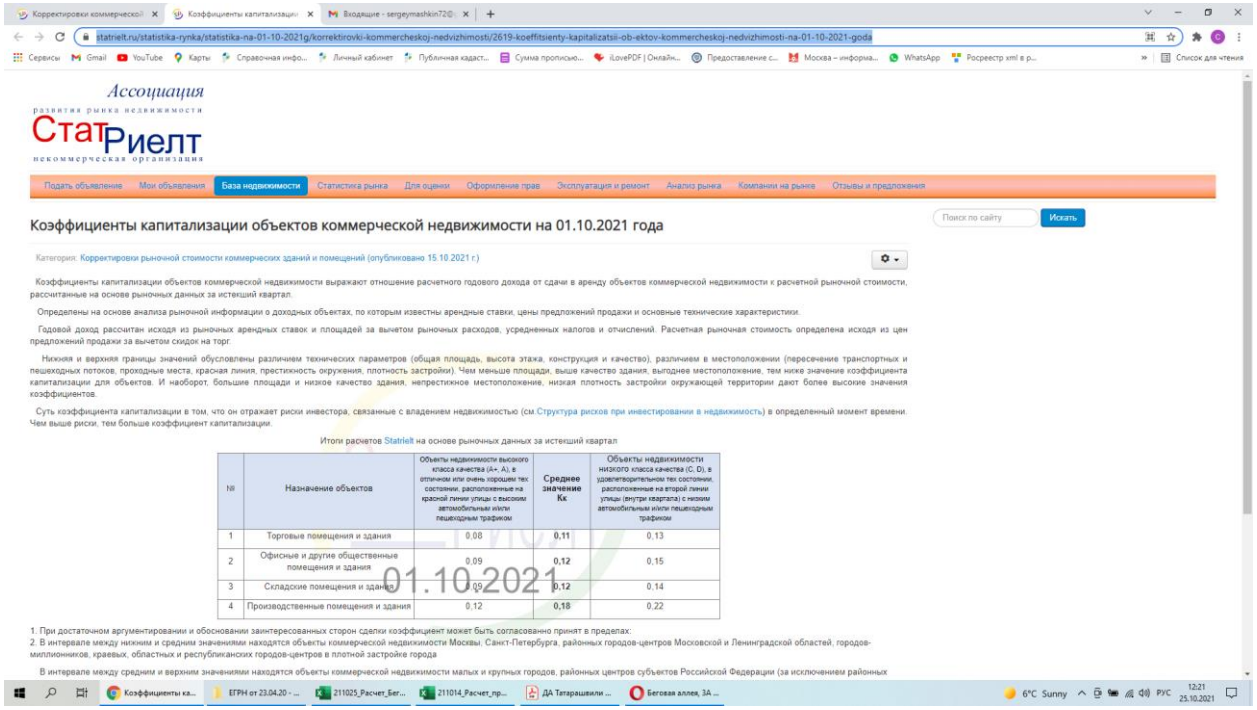
[1]С IV кв. 2017 г. расчет ведется на основании данных топ-5 торговых центров, расположенных в радиусе 5 км от Кремля, с индексом посещаемости более 1 000 чел / 1 000 кв. м, для помещений 150 кв. м профиля одежда/обувь, расположенных на первом этаже.

CBRE RESEARCH

© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2021

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-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

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Поиск по сайту | Искать

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

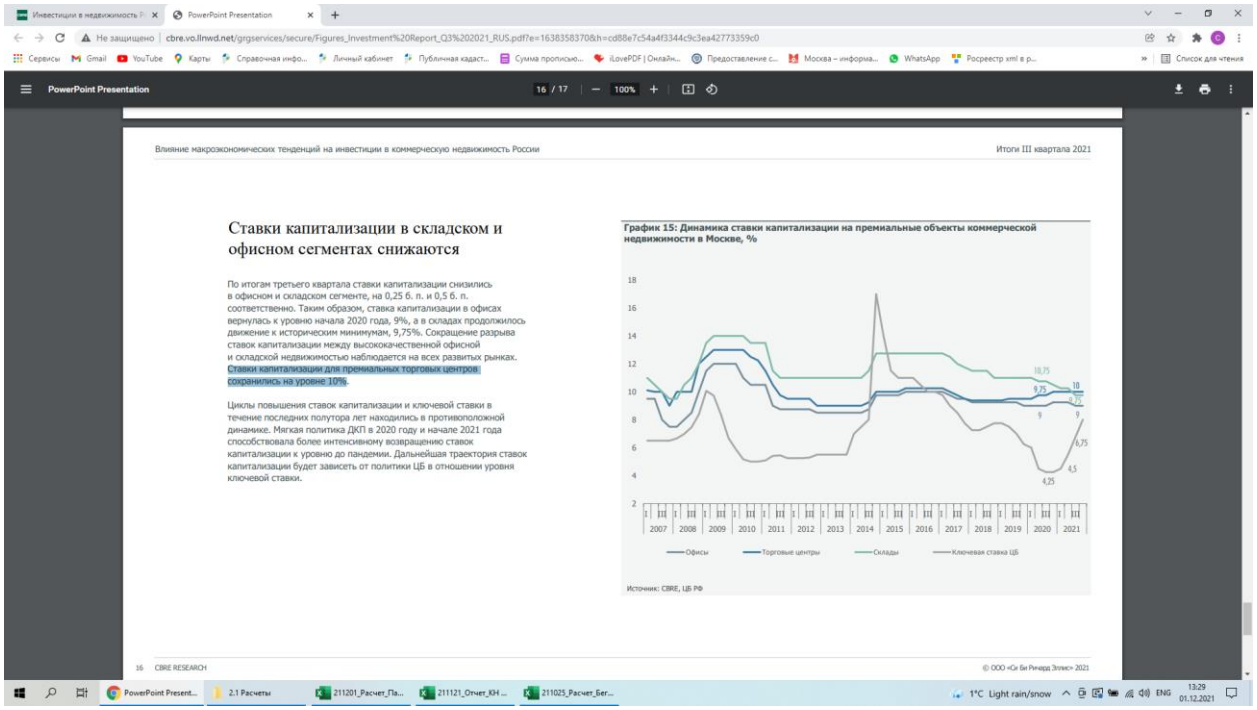
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

01.10.2021

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных

https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000



PowerPoint Presentation

Влияние макроэкономических тенденций на инвестиции в коммерческую недвижимость России | Итоги III квартала 2021

Ставки капитализации в складском и офисном сегментах снижаются

По итогам третьего квартала ставки капитализации снизились в офисном и складском сегменте, на 0,25 б. п. и 0,5 б. п. соответственно. Таким образом, ставка капитализации в офисах вернулась к уровню начала 2020 года, 9%, а в складах продолжилось движение к историческим минимумам, 9,75%. Сокращение разрыва ставок капитализации между высококачественной офисной и складской недвижимостью наблюдается на всех развитых рынках. Ставки капитализации для премиальных торговых центров сохранились на уровне 10%.

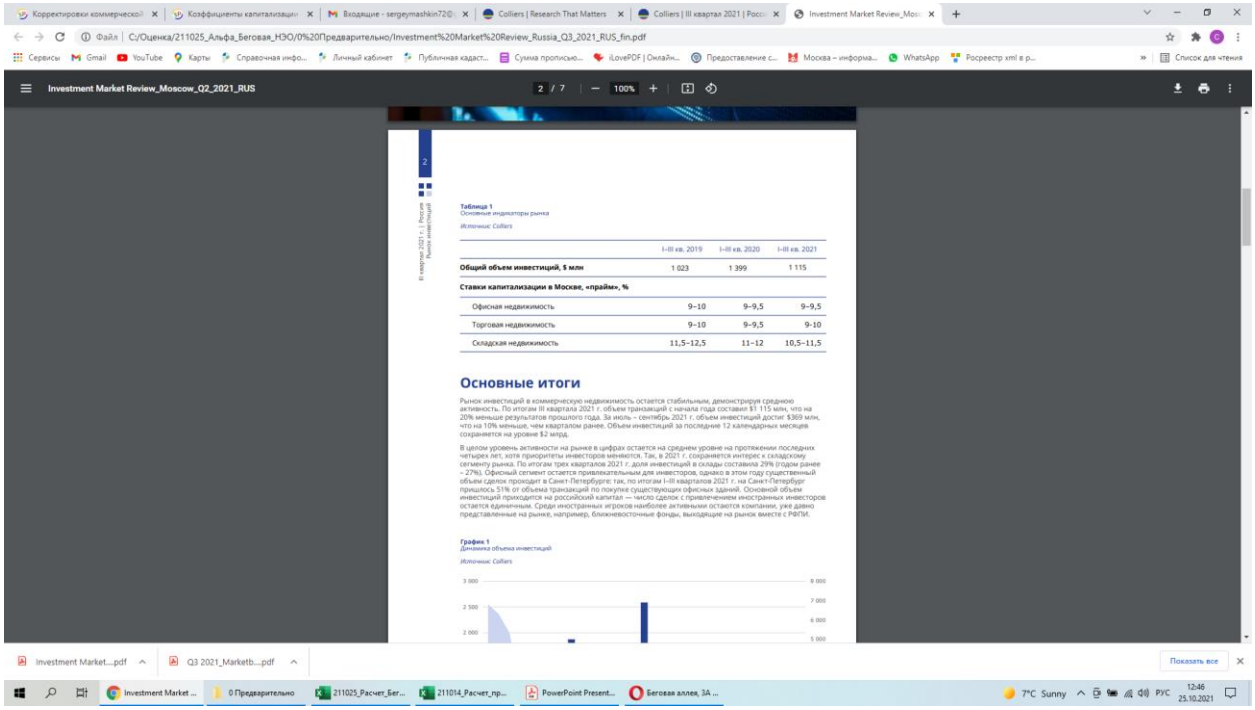
Циклы повышения ставок капитализации и ключевой ставки в течение последних полутора лет находились в противоположной динамике. Мягкая политика ДКП в 2020 году и начале 2021 года способствовала более интенсивному возвращению ставок капитализации к уровню до пандемии. Дальнейшая траектория ставок капитализации будет зависеть от политики ЦБ в отношении уровня ключевой ставки.

График 15: Динамика ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве, %

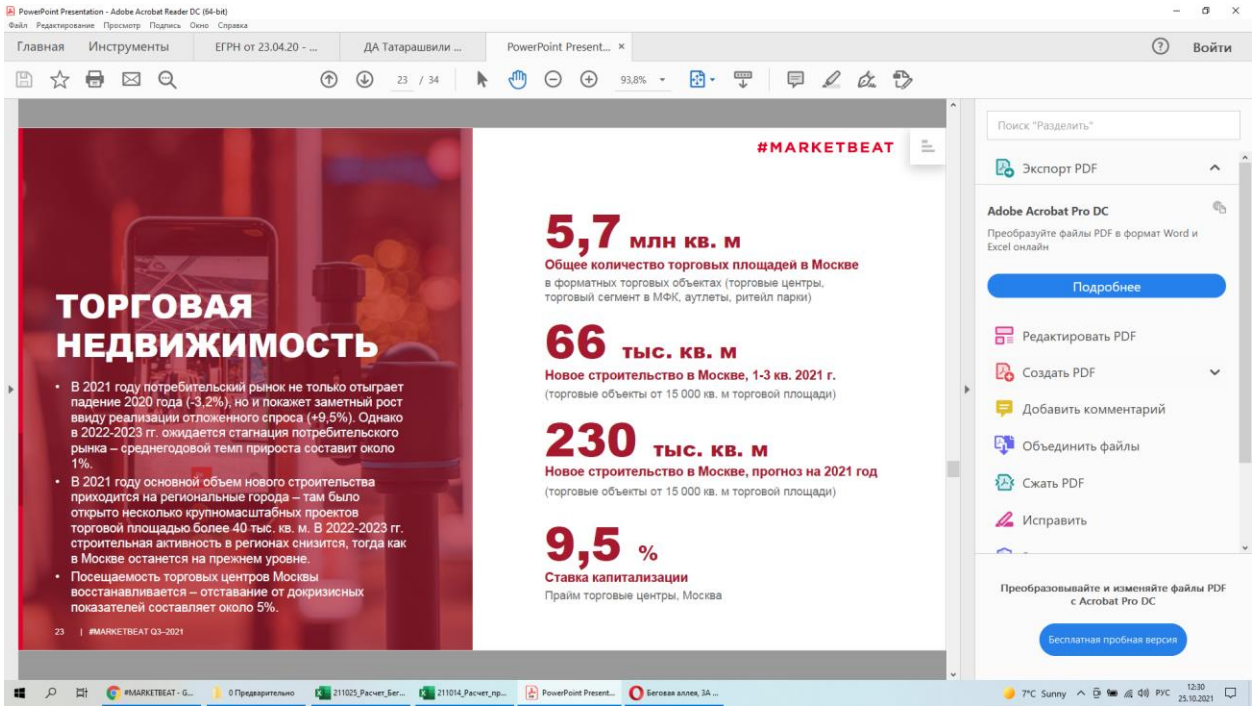
Источник: CBRE, ЦБ РФ

16 CBRE RESEARCH

https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021

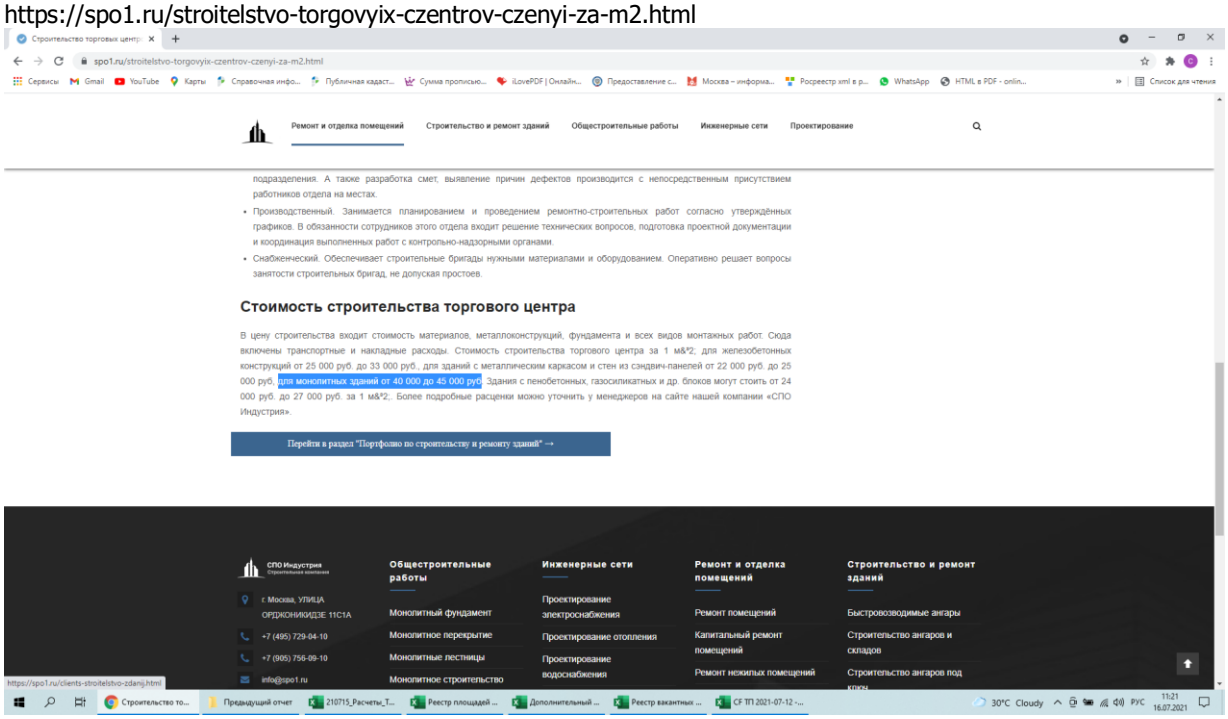


https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/



Себестоимость строительства

https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html



Ремонт и отделка помещений | Строительство и ремонт зданий | Общестроительные работы | Инженерные сети | Проектирование

подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.

- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утверждённых графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м&*2; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м&*2;. Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →

СПО Индустрия

г. Москва, УЛИЦА ОРДЖОНИКИДЗЕ 11С1А
+7 (495) 729-94-10
+7 (905) 756-09-10
info@spo1.ru

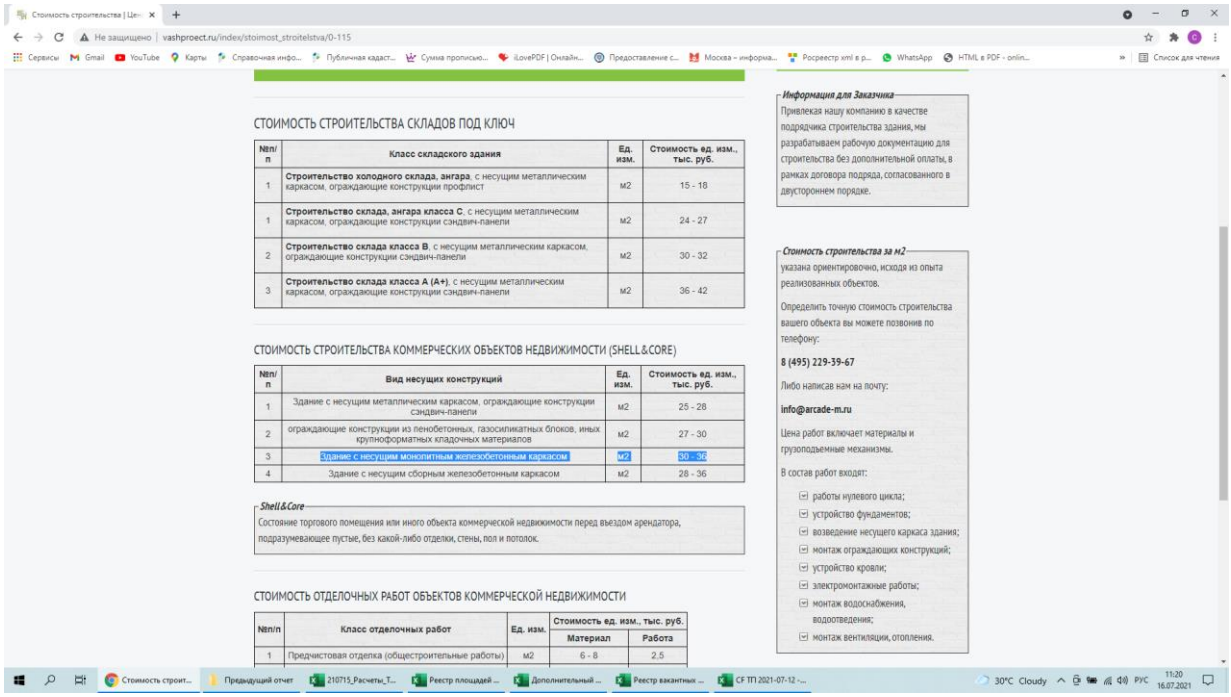
Общестроительные работы
Монолитный фундамент
Монолитное перекрытие
Монолитные лестницы
Монолитное строительство

Инженерные сети
Проектирование электроснабжения
Проектирование отопления
Проектирование водоснабжения

Ремонт и отделка помещений
Ремонт помещений
Капитальный ремонт помещений
Ремонт нежилых помещений

Строительство и ремонт зданий
Быстровозводимые ангары
Строительство ангаров и складов
Строительство ангаров под ключ

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДОВ ПОД КЛЮЧ

№п/п	Класс складского здания	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	**Строительство холодного склада, ангара**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции профлист	м2	15 - 18
1	**Строительство склада, ангара класса С**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	**Строительство склада класса В**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	**Строительство склада класса А (А+)**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL&CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell&Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.	
			Материал	Работа
1	Предчистовая отделка (общестроительные работы)	м2	6 - 8	2.5

Информация для Заказчика
Привлекая нашу компанию в качестве подрядчика строительства здания, мы разрабатываем рабочую документацию для строительства без дополнительной оплаты, в рамках договора подряда, согласованного в двустороннем порядке.

Стоимость строительства за м2
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.

Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:

8 (495) 229-39-67

Либо написав нам на почту:

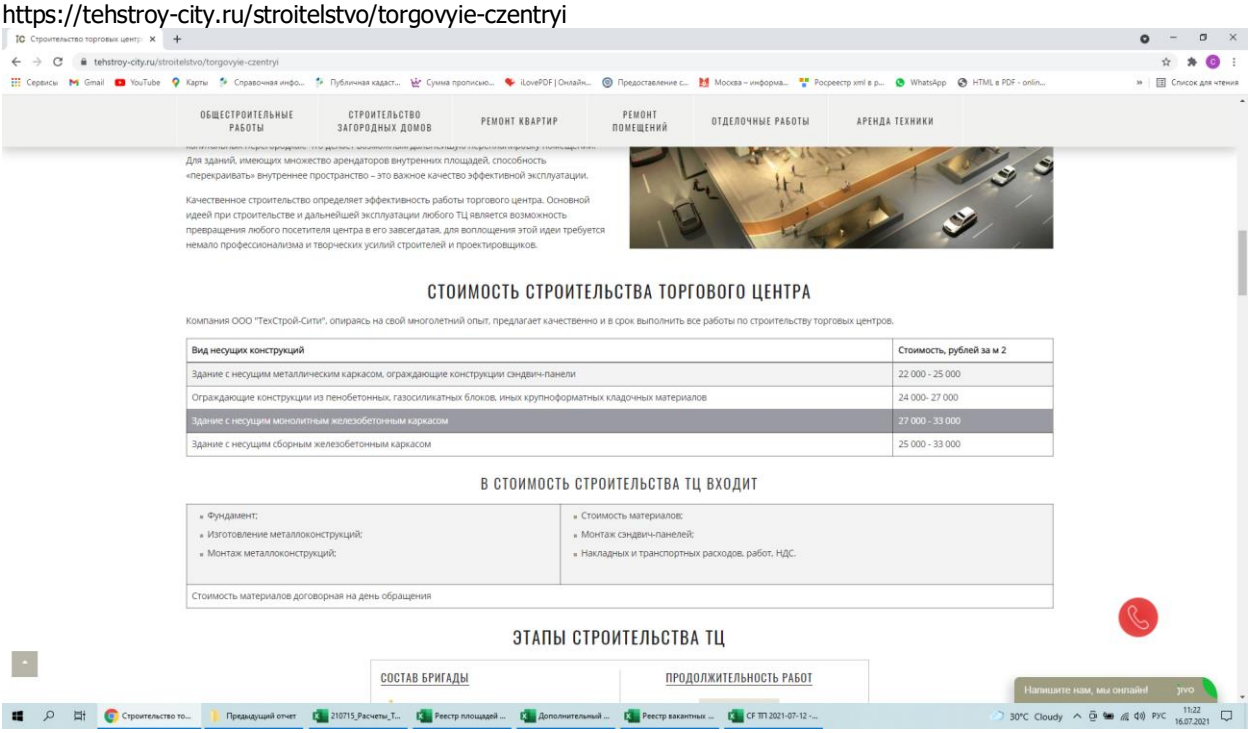
info@arcade-m.ru

Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.

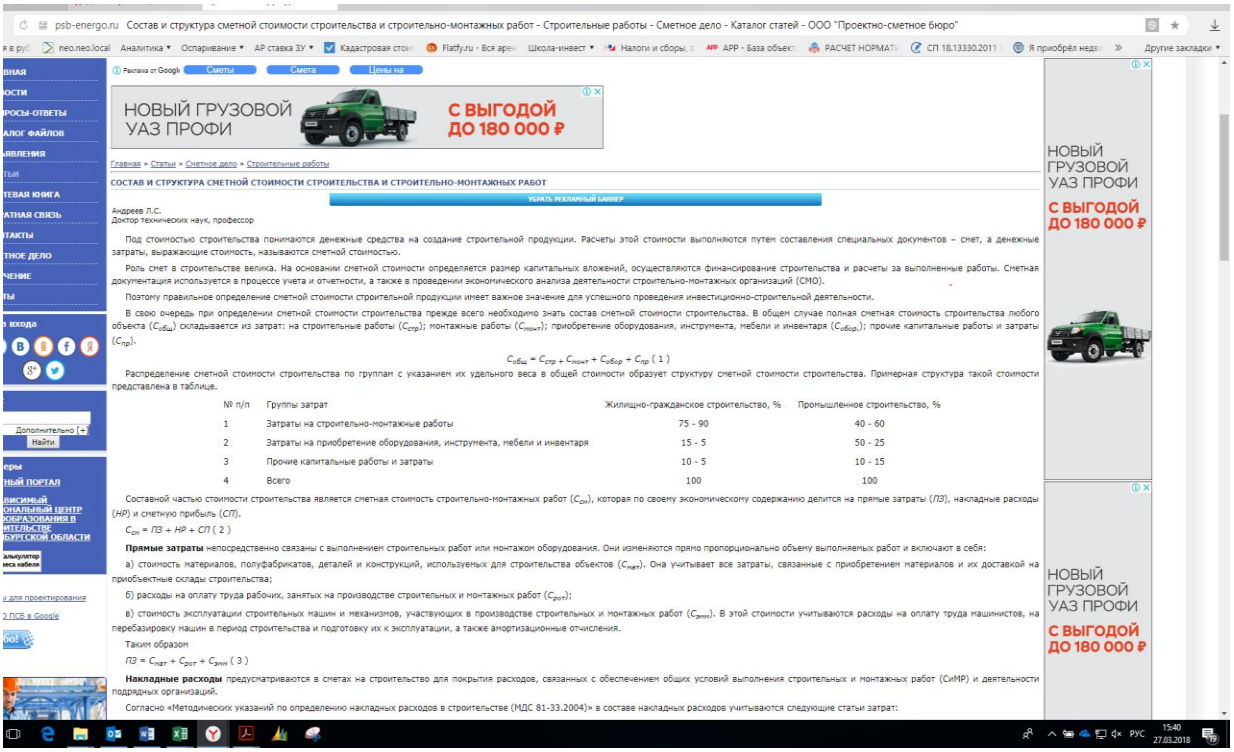
В состав работ входят:

- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения, водоотведения;
- монтаж вентиляции, отопления.

https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi

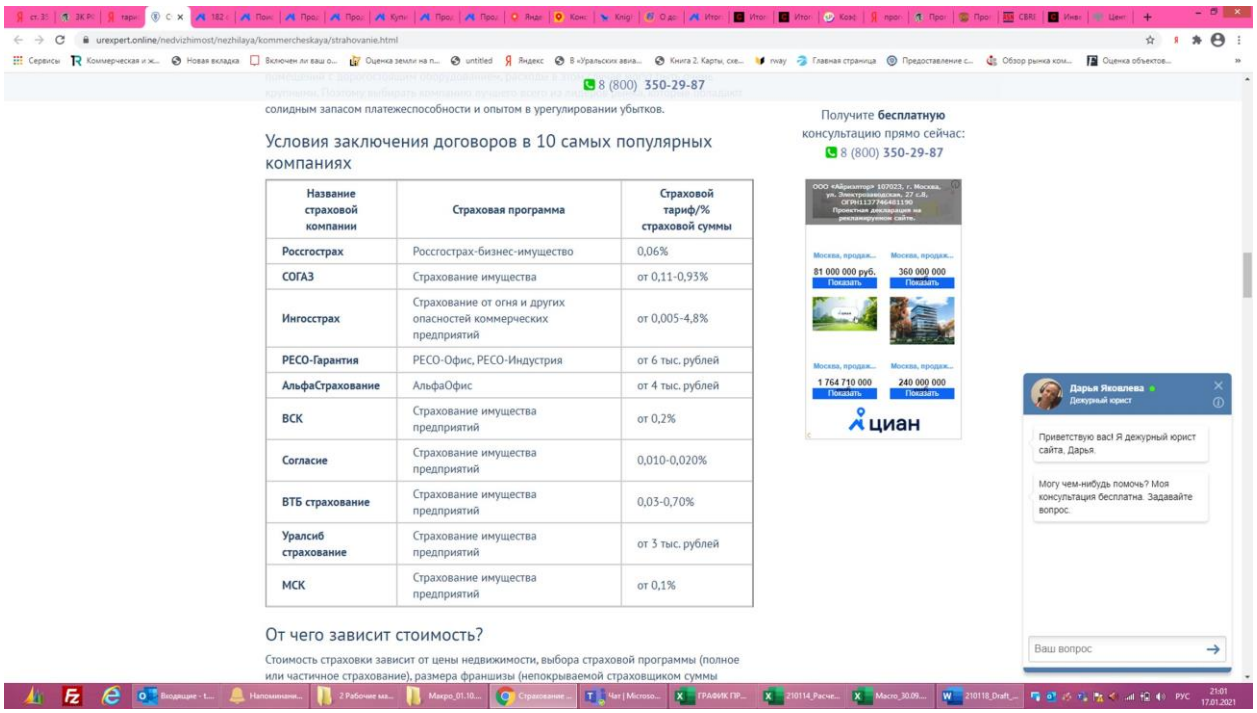


http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



Базовые тарифы по страхованию имущества

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



8 (800) 350-29-87

солидным запасом платежеспособности и опытом в урегулировании убытков.

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгосстрах	Росгосстрах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы

Получите **бесплатную** консультацию прямо сейчас:

8 (800) 350-29-87

циан

Дарья Яковлева
Дежурный юрист

Приветствую вас! Я дежурный юрист сайта, Дарья.

Могу чем-нибудь помочь? Моя консультация бесплатна. Задавайте вопрос.

Ваш вопрос

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"25" декабря 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку №19 от 10.12.2021 г. 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 на объекте _____/_____/

Представитель АО "НЭО Центр" _____/Шумилин Д. В

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: 25 декабря 2021 г.

Объект оценки:

1. Здание многофункционального торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей — 1), кадастровый или условный номер: 50-50-12/010/2007-280, общая площадь 21 029,7 кв. м, инв. № 139:042-5405, лит. 1Б, адрес объекта: Московская область, г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33.
2. ТП-282, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 20,4 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:244, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская обл., г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-282 и составляющие единое целое физически и технологически.
3. ТП-283, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 24,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:12:0100411:245, инв. № 139:042-5405, адрес объекта: Московская обл., г. Мытищи, ул. Селезнева, д. 33, включая оборудование и имущество, неразрывно связанные с ТП-283 и составляющие единое целое физически и технологически.
4. Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:266, общая площадь 1 278 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.
5. Земельный участок, кадастровый номер 50:12:0100411:267, общая площадь 9 398 кв. м, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, вблизи платформы Перловская. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-развлекательного центра.

Окружающая застройка: ж/д станция, многоквартирная жилая застройка

Год постройки: _____

Этажность здания: 4 этажа + цоколь

Общее техническое состояние объекта оценки (определяется визуально): хорошее

Дата последнего проведенного ремонта/реконструкции: не проводился

Информация о 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

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

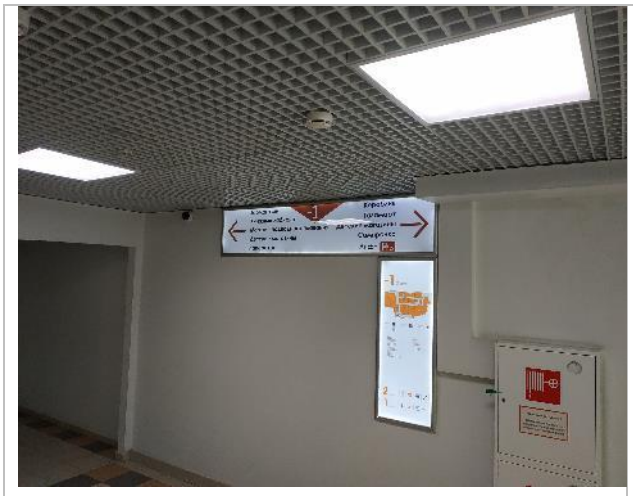


Фото 1. Фрагменты внутренних помещений подвала

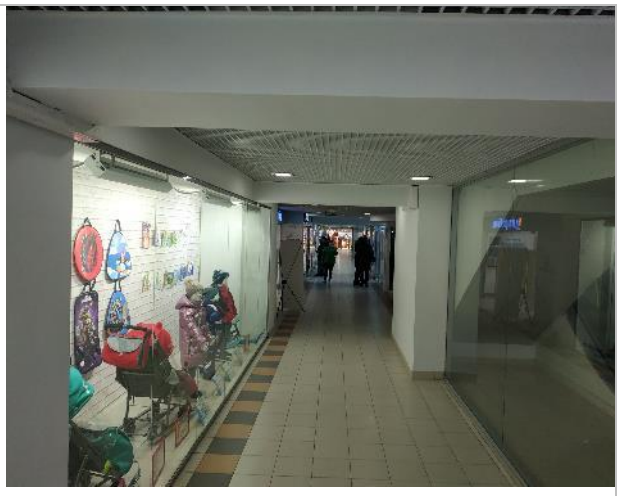


Фото 2. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 3. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 4. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 5. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 6. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 7. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 8. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 9. Фрагменты внутренних помещений подвала



Фото 10. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа

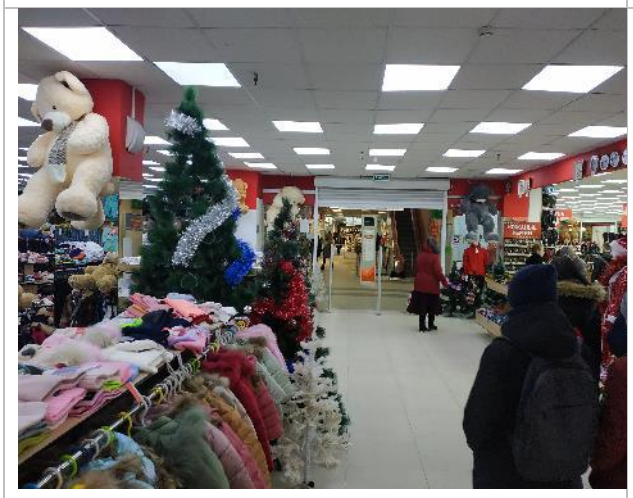


Фото 11. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 12. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 13. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 14. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 15. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 16. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 17. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 18. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа

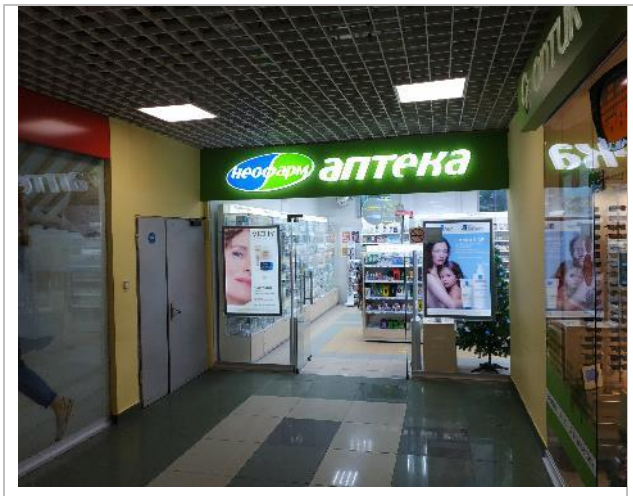


Фото 19. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа

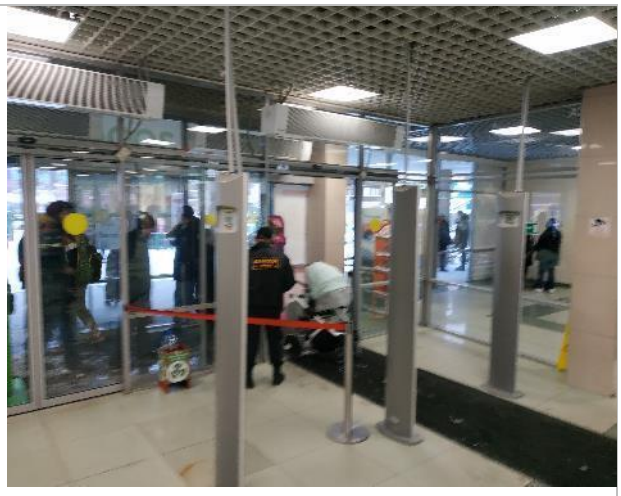


Фото 20. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа



Фото 21. Фрагменты внутренних помещений 1-го этажа

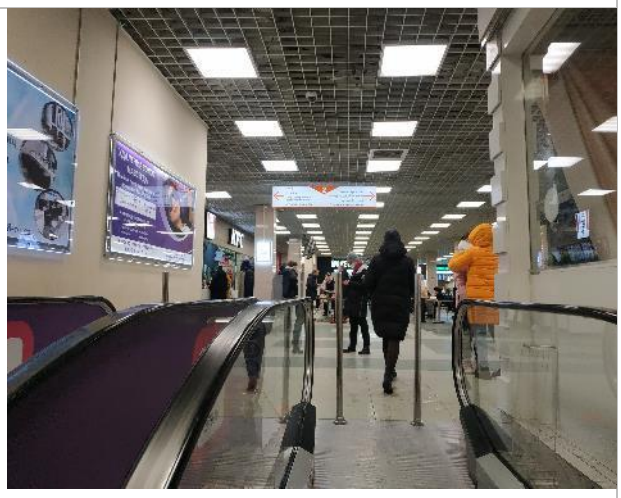


Фото 22. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа

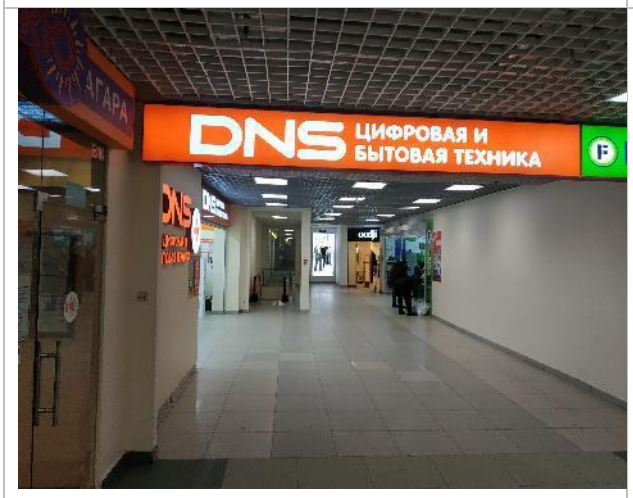


Фото 23. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа



Фото 24. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа



Фото 25. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа

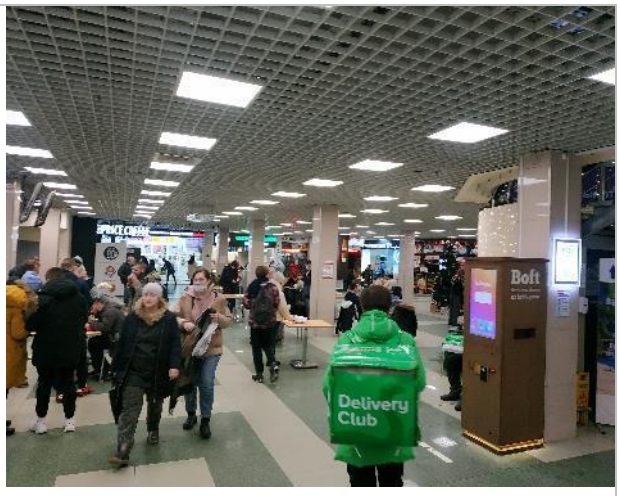


Фото 26. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа

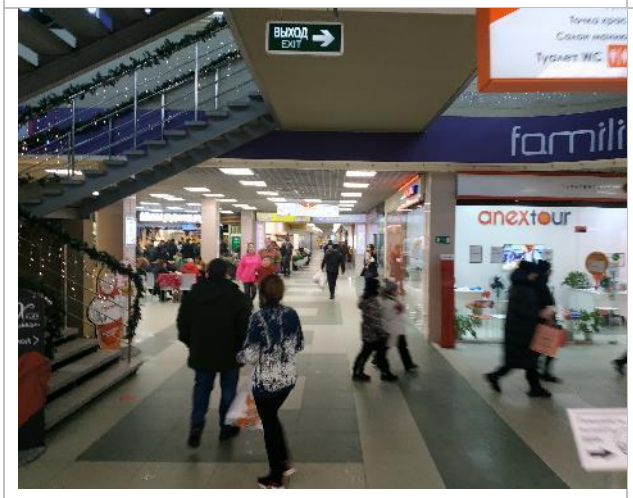


Фото 27. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа



Фото 28. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа



Фото 29. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа



Фото 30. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа

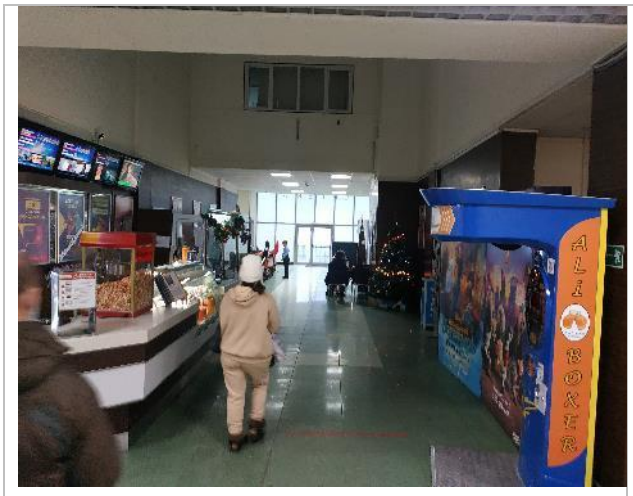


Фото 31. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа



Фото 32. Фрагменты внутренних помещений 2-го этажа

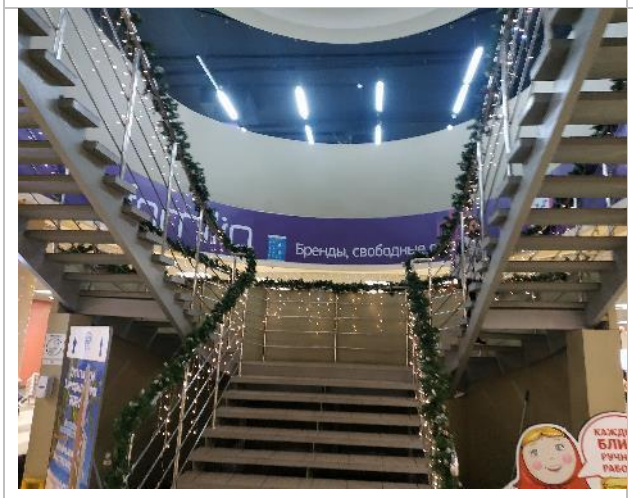


Фото 33. Фрагменты внутренних помещений 3-го этажа



Фото 34. Фрагменты внутренних помещений 3-го этажа



Фото 35. Фрагменты внутренних помещений 3-го этажа



Фото 36. Фрагменты внутренних помещений 3-го этажа

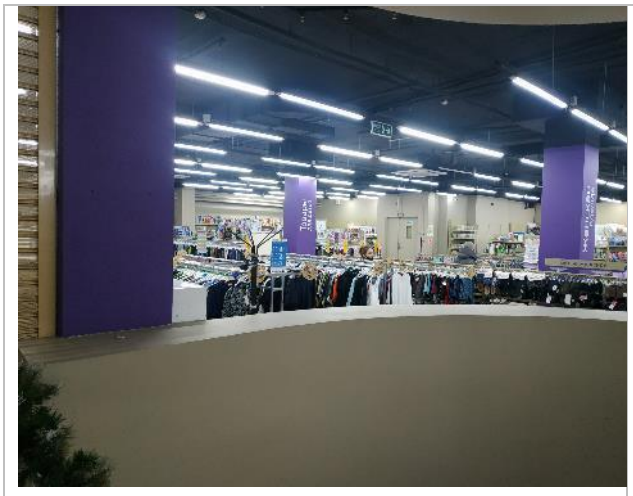


Фото 37. Фрагменты внутренних помещений 3-го этажа



Фото 38. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 39. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 40. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 41. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 42. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 43. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 44. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 45. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 46. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 47. Прилегающая территория



Фото 48. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 49. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 50. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 51. Здание ТП-282



Фото 52. Здание ТП-283



Фото 53. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 54. Прилегающая территория и подъездные пути

Источник: результаты осмотра Исполнителя