



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0789/18-2 от 29.11.2019

## ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. П. ЧЕХОВ, Г. ЧЕХОВ, УЛ. МОСКОВСКАЯ, ВЛ. 96, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "СБЕРБАНК – АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 2" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

### Заказчик:

АО "Сбербанк Управление Активами"  
 Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2"

### Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>10</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
3.1. Общие сведения об объектах оценки .....	13
3.2. Местоположение объектов оценки .....	16
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	20
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	29
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	29
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки .....	32
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	32
3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки.....	33
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>39</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	41
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2019 г. ....	43
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	45
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2019 г. ....	47
5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2019 г. ....	60
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>70</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	70
6.2. Классификация основных средств .....	72
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	75
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	75
6.5. Этапы проведения оценки.....	78
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	78
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	84
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>86</b>
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений.....	86
7.2. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода .....	94
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>95</b>

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	95
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	96
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....	115
<b>РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>123</b>
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода прямой капитализации .....	123
<b>РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>135</b>
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....	135
10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки .....	135
<b>РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>138</b>
<b>РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>139</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.</li> <li>Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.</li> <li>Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.</li> <li>Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.</li> </ul>
<p><b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b></p>	<p>Договор №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. между АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр"; Задание на оценку №2 от 12.11.2019 г. к договору №ОКНИП-ТС-0789 от 24.10.2018 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета об оценке</b></p>	<p>ОКНИП-ТС-0789/18-2</p>
<p><b>Дата составления Отчета об оценке</b></p>	<p>29.11.2019 г.</p>
<p><b>Балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на дату оценки</b></p>	<p>Отсутствует</p>
<p><b>Результат оценки части объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</b></p>	<p>2 322 865 000 (Два миллиарда триста двадцать два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) руб.</p>
<p><b>Результат оценки части объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС (20%))</b></p>	<p>2 999 455 000 (Два миллиарда девятьсот девяносто девять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) руб.</p>
<p><b>Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%))<sup>1</sup></b></p>	<p>2 342 000 (Два миллиона триста сорок две тысячи) руб.</p>
<p><b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без учета НДС (20%))<sup>2</sup></b></p>	<p><b>2 796 478 000 (Два миллиарда семьсот девяносто шесть миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) руб.</b></p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></p>	<p>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</p>

<sup>1</sup> В рамках затратного подхода определялась стоимость объектов специального значения (трансформаторная подстанция и сооружение)

<sup>2</sup> Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

## 1.2. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.</li> <li>Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.</li> <li>Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.</li> <li>Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.</li> </ul>
<p><b>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</b></p>	<p>Торгово-развлекательный центр - доверительное управление, аренда; Трансформаторная подстанция, сооружение и земельный участок - доверительное управление</p>
<p><b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b></p>	<p>Право общей долевой собственности. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b></p>	<p>Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2" (далее – "фонд") и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.</p>
<p><b>Вид определяемой стоимости</b></p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>22.11.2019 г.</p>
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>12.11.2019 г. – 29.11.2019 г.</p>

<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Отсутствуют
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	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
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Отсутствует
<b>Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость</b>	Определять не требуется

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

1. Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
4. Предполагается, что характеристики Объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре Объекта оценки, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
9. Оценка проводится исходя из предположения, что Объект оценки на дату оценки не обременен какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, д. 31
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.

<p><b>Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя</b></p>	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00010/19 от 09.07.2019 г. Срок действия полиса: с 22.07.2019 г. по 21.07.2020 г. Страховая сумма по страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
<p><b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя</b></p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00025/18 от 06.12.2018 г. Срок действия полиса: с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.</p>
<p><b>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"</b></p>	<p>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"</p>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p>Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)</p>
<p><b>Контактная информация оценщика</b></p>	<p>+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru</p>
<p><b>Место нахождения Оценщика</b></p>	<p>119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160</p>
<p><b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b></p>	<p>Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")</p>
<p><b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b></p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00009/19. Срок действия: с 05.06.2018 г. по 04.06.2020 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
<p><b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b></p>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; 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.</p>
<p><b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b></p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p>
<p><b>Стаж работы в оценочной деятельности</b></p>	<p>11 лет</p>
<p><b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b></p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p><b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b></p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков<sup>3</sup>.</p>

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

	Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 11 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Отсутствует
<b>Заказчик</b>	АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк – Арендный бизнес 2" (ОГРН 1027739007570, дата присвоения ОГРН: 22.07.2002 г., ИНН 7710183778, КПП 997950001)
<b>Место нахождения Заказчика</b>	Местонахождение: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10 Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<b>Применяемые стандарты оценки<sup>4</sup></b>	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.
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,  
Руководитель проектов,  
Департамент оценки коммерческой  
недвижимости и инвестиционных  
проектов**

**Партнер,  
Департамент оценки коммерческой  
недвижимости и инвестиционных  
проектов**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

<sup>4</sup> 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 (или условный) номер	Состав передаваемых прав	Ограничения/обременения прав	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Учет НДС (20%)
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	50:31:0000000:18255	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	32 835,00	2 759 828 000	без учета НДС
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	50:31:0000000:14918	Общая долевая собственность	Доверительное управление	54,00	1 428 000	без учета НДС
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	50:31:0040412:232	Общая долевая собственность	Доверительное управление	345,15	914 000	без учета НДС
4	Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.	50:31:0040402:66	Общая долевая собственность	Доверительное управление	9 047,00	34 308 000	не облагается НДС
<b>ИТОГО</b>							<b>2 796 478 000</b>	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. В расчетах использован курс иностранных валют, установленный Банком России на дату проведения оценки 22.11.2019 г.: долл. США — 63,8430 руб./долл. США.
2. В стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
3. 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.
4. 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.
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. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риелторских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
7. Оцениваемые здания и сооружения находятся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев — Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2". Заказчиком по договору на проведение оценки выступает АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2". По данным Заказчика, собственники оцениваемых активов извещены и не возражают против проведения оценки.
8. Величина доходов и расходов от эксплуатации помещений ТРЦ "Карнавал" определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком.
9. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам все оцениваемые объекты имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
10. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого торгово-развлекательного центра 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.

11. По состоянию на дату оценки согласно Выписке из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г. на здание ТРЦ зарегистрировано обременение: Аренда. Часть помещений ТРЦ "Карнавал" на дату оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.
12. Величина арендопригодной площади (GLA) ТРЦ "Карнавал" принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.
13. Справедливая стоимость трансформаторной подстанции и газопровода включена в стоимость объекта оценки, генерирующего основной доход – здание ТРЦ. 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.
14. 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. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС. 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.
15. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
16. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данные активы не являются частью действующего предприятия и могут быть изъяты из работы и проданы сами по себе.
17. 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.

18. 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.
19. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете ТРЦ по объекту-аналогу №4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и типу (классу) торговых центров, 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.
20. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете земельного участка по объекту-аналогу №3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их трафика, линии домов, площади 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.
21. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
22. Во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций, зданий и сооружений). Обеспеченность объектов оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшений).
23. Осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в мае 2019 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.
24. 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:

- Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г. (оцениваемый объект №1).
- Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г. (оцениваемый объект №2).
- Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г. (оцениваемый объект №3).
- Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г. (оцениваемый объект №4).

Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях представлены в табл. 3.1, об оцениваемом земельном участке — в табл. 3.2.

**Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях**

№	Объект оценки	Местоположение	Характеристики	Состояние отделки помещений	Кадастровый или (условный номер)	Правоустанавливающие/ правоудостоверяющие документы	Состав передаваемых прав	Правообладатель	Ограничения (обременения) права
1	Нежилое здание — ТРЦ (оцениваемый объект №1)	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	32 835,0 кв. м	Стандарт	50:31:0000000:18255	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев –	Доверительное управление, аренда
2	Нежилое здание - трансформаторная подстанция (оцениваемый объект №2)	Московская область, Чеховский район, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	54,0 кв. м	-	50:31:0000000:14918	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.	Общая долевая собственность	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк – Арендный бизнес 2", под управлением АО "Сбербанк управление активами"	Доверительное управление
3	Нежилое сооружение - газопровод (оцениваемый объект №3)	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.	Протяженность 345,15 м	-	50:31:0040412:232	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.	Общая долевая собственность		Доверительное управление

Источник: данные правоудостоверяющих документов

**Таблица 3.2. Общие сведения о земельном участке, на котором расположены оцениваемые объекты**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96 Симферопольское шоссе 52 км от МКАД
Площадь земельного участка, кв. м	9 047,00
Площадь земельного участка, соток	90,47
Площадь земельного участка, га	0,9047
Общее описание объекта	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный под размещение торгового центра
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Под размещение торгового центра
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер земельного участка	50:31:0040402:66
Кадастровая стоимость, руб.	24 134 410,49
Кадастровая стоимость, руб./сот.	266 767
Величина арендной платы/земельного налога за пользование земельным участком, руб./год	362 016
Текущее использование объекта недвижимости	Под размещение торгового центра

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Рисунок 3.1. Границы оцениваемого земельного участка**



Источник: данные сайта [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

## 3.2. Местоположение объектов оценки

Объект оценки расположен в Чеховском районе Московской области по адресу: Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

### Общая характеристика Московской области

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически – г. Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток – на 340 км. Общая площадь 45,8 тыс. кв. м.

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную – обширные низменности.

Численность населения края по данным Росстата составляет 7 503 385 млн чел. (по состоянию на 2018 г.). Область занимает 2-е место среди регионов Российской Федерации по числу жителей – после Москвы. Плотность населения – 169,27 чел./кв. км. Часть городского населения области составляет 81,61%.

### Рисунок 3.2. Расположение Московской области на карте Российской Федерации



Источник: <https://ru.wikipedia.org/>



### **Административно-территориальное деление<sup>5</sup>**

- районы (14);
- города областного подчинения (46);
- поселки городского типа областного подчинения (2);
- закрытые административно-территориальные образования (5).

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14);
- сельские поселения (78);
- городские поселения (61);
- городские округа (53).

Экономика Московской области занимает вторую позицию по России. Объем валового регионального продукта области по итогам 2017 г. составил 3,8 трлн руб., что на 9% больше, чем в 2016 году.

Объем инвестиций в основной капитал по итогам 2017 г. составил 678,3 млрд руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является ее соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва "перехватывает" трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

В структуре валового регионального продукта наибольшая доля принадлежит промышленному производству (21,6%), обороту оптовой и розничной торговли (с учетом ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) (27%), операциям с недвижимым имуществом, аренде и предоставлению услуг (16%).

### **Общая характеристика городского округа, в котором расположен объект оценки**

Чеховский район — административно-территориальная единица (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до июня – июля 2017 г. на юге Московской области России.

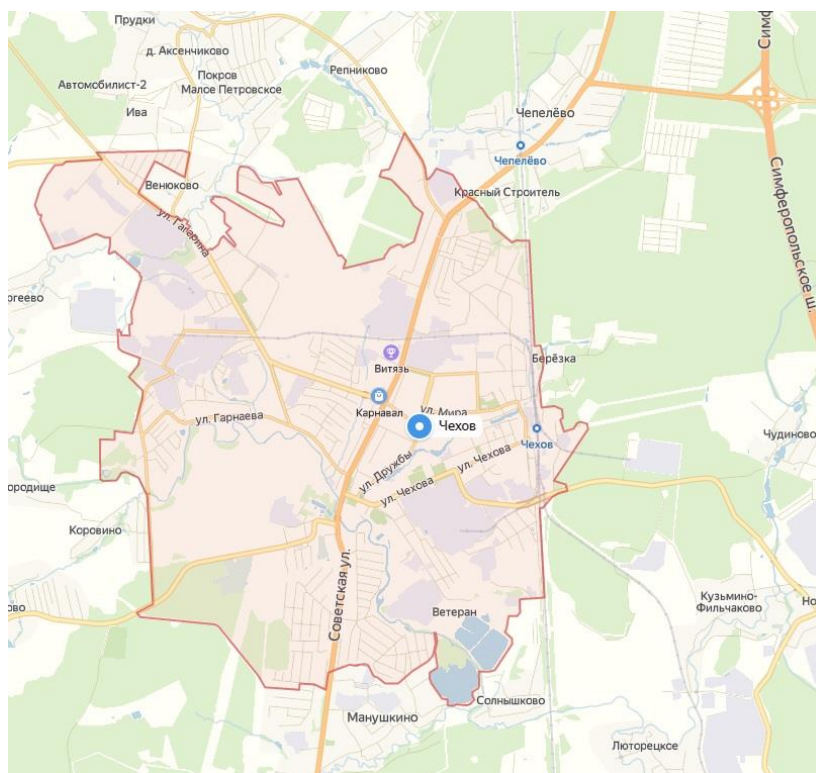
В июне 2017 г. законом №83/2017-ОЗ муниципальное образование Чеховский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Чехов с упразднением всех ранее входивших в него поселений. В июле 2017 г. административно-территориальная единица Чеховский район упраздняется и преобразовывается в город областного подчинения Чехов с административной территорией.

Административный центр — город Чехов.

Площадь – 865,8 кв. км. Численность населения г. Чехов 71 932 чел. (2019 г.), городского округа - 131 647 чел. (2019 г.).

<sup>5</sup> Данные приведены с закона Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ "Об административно-территориальном устройстве Московской области" (с изменениями на 5 марта 2018 года)

**Рисунок 3.3. Местоположение г. Чехов на карте Московской области**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Город Чехов располагается к югу от столицы, 50 километров от МКАД по автодороге. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса "Крым". Железнодорожная станция Чехов располагается на 75 километре железной дороги (0 километр — Курский вокзал). Большая часть города расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города — 23 км<sup>2</sup>.

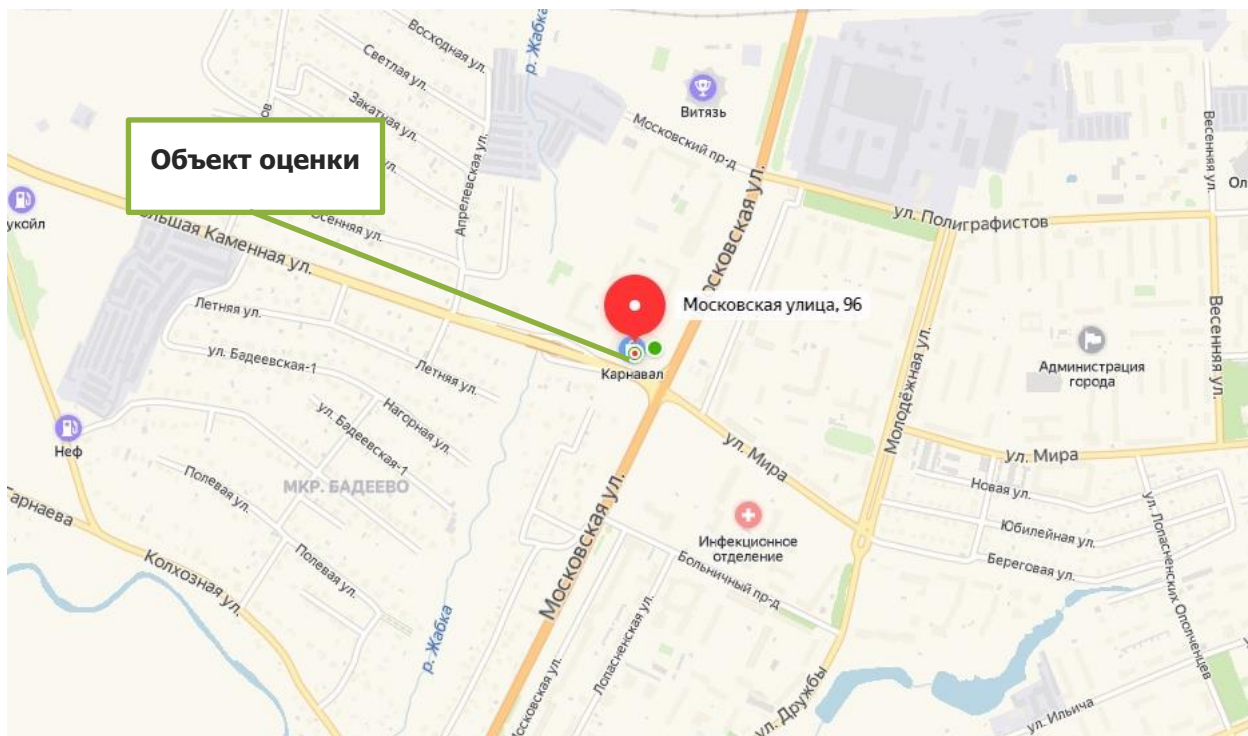
Характеристики местоположения объекта оценки, приведены в таблице далее (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.4 – Рисунок 3.5).

**Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
Типичное использование окружающей недвижимости	Под жилую и коммерческую застройку
Форма участка, рельеф	Форма участка — правильный многоугольник. Рельеф участка преимущественно спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области, уровень шума допустимый
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на объекты коммерческой недвижимости
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды, на прилегающей территории имеется организованная парковка

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

**Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте Московской области**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

**Рисунок 3.5. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (вид со спутника)**



Источник: <http://yandex.ru/maps/>

### **Локальное местоположение.**

Объект оценки расположен в непосредственном центре г. Чехова на пересечении улиц Мира и Московская. Улица Московская является центральной транспортной артерией города - она соединяет город с Симферопольским шоссе и Большим московским кольцом.

Двух уровневая автомобильная развязка с увеличенным полотном дороги в 4 полосы представляет возможность удобного подъезда к торгово-развлекательному центру.

В непосредственной близости находятся три остановки общественного транспорта, маршруты которых соединяют с другими районами города, а также с Подольским, Климовском, Серпуховом и Москвой.

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- объект оценки располагается вблизи Симферопольского шоссе, в 52 км от МКАД;
- объект оценки располагается непосредственно в центре г. Чехова;
- наличие организованной наземной автомобильной парковки на прилегающей территории, а также охраняемой подземной парковки;
- 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 Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.;
- копию технический паспорт от 20.05.2011 г.;
- копию справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-102774 от 29.01.2019 г.;
- копию справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-103150 от 29.01.2019 г.;
- копию справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-102816 от 29.01.2019 г.;
- копию справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-102824 от 29.01.2019 г.;
- информацию условий договоров аренды и о доходах и расходах ТРЦ "Карнавал";
- информация консультационного характера.

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

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

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

#### **Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на нежилые здания и сооружения, а также на земельный участок (оцениваемый объект №1-4) зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

- доверительное управление – оцениваемый объект №1-4;
- аренда – оцениваемый объект №1.

**Допущение.** По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и праводостоверяющим документам все оцениваемые объекты имеют зарегистрированное ограничение (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 Выписке из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г. на здание ТРЦ зарегистрировано обременение: Аренда. Часть помещений ТРЦ "Карнавал" на дату оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

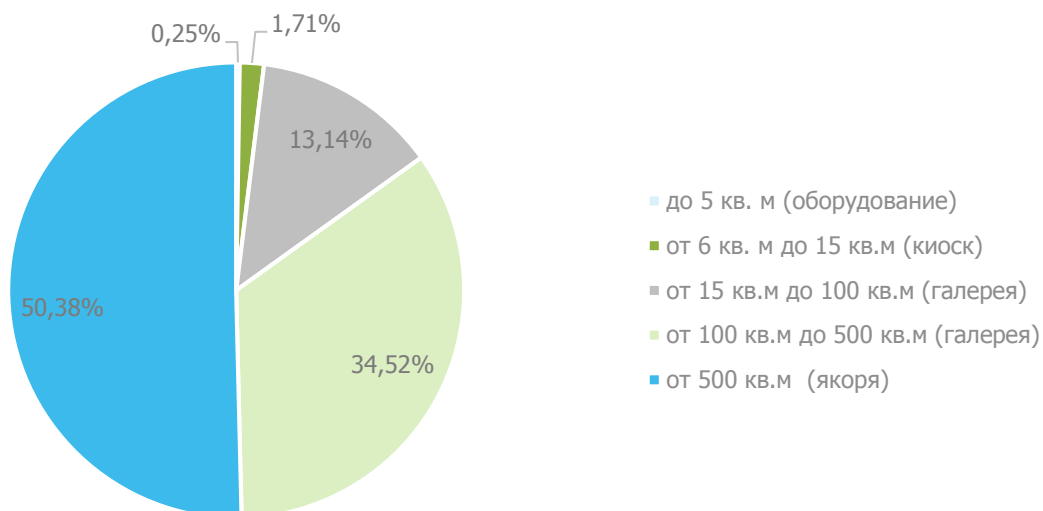
#### **Сведения о физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях**

Торгово-развлекательный комплекс "Карнавал" (оцениваемый объект №1) представляет собой современное семиэтажное здание с одним подземным уровнем (этажом). Торговый комплекс открыт в 2011 г. на пересечении улиц Мира и Московская. На прилегающей территории расположена организованная наземная парковка, рассчитанная на 200 м/м. Также есть подземная парковка на 36 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", супермаркет детских товаров "Кораблик", спортивный магазин "Спортмастер", супермаркет бытовой техники и электроники "Эльдорадо", единственный в городе 7-ми зальный кинотеатр "Матрица". Для посетителей работают кафе и зона фуд-корта. Среди предлагаемых услуг здесь доступны детская комната, аптека, салоны связи.

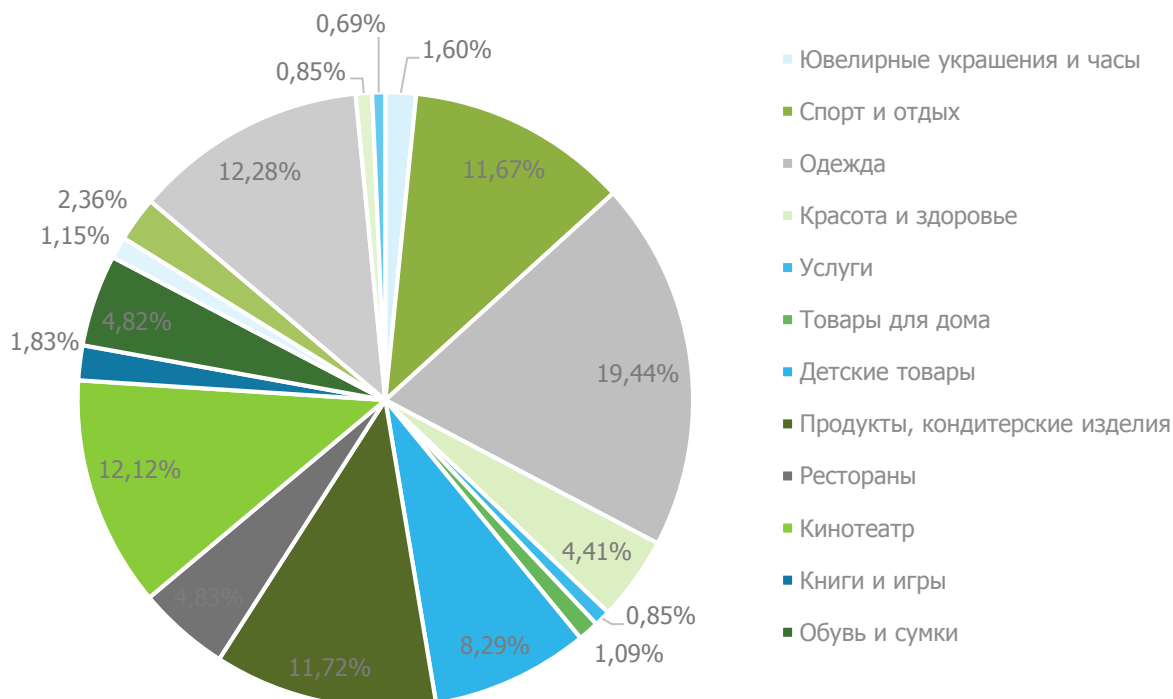
Сегментация арендаторов ТРЦ "Карнавал" по типу помещений и торговому профилю арендаторов приведена на Рисунок 3.6 и Рисунок 3.7.

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"







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

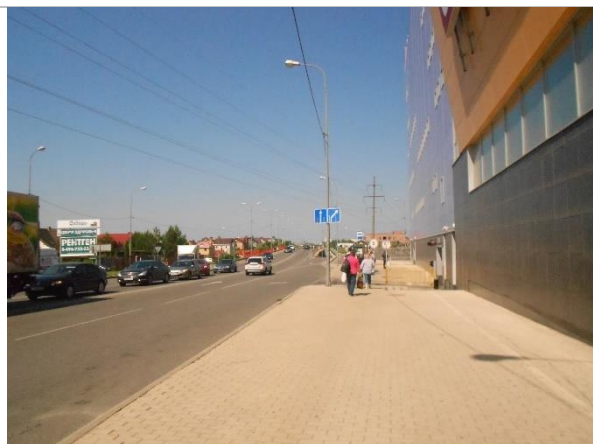


Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов приведены в табл. 3.4.

**Таблица 3.4. Фотографии состояния объекта оценки**

	
<p><b>Фотография 3.1. Фасад ТРЦ (Оцениваемый объект №1)</b></p>	<p><b>Фотография 3.2. Внутренние помещения ТРЦ (Оцениваемый объект №1)</b></p>
	
<p><b>Фотография 3.3. Внутренние помещения ТРЦ (Оцениваемый объект №1)</b></p>	<p><b>Фотография 3.4. Подземный паркинг</b></p>
	
<p><b>Фотография 3.5. Наземный паркинг</b></p>	<p><b>Фотография 3.6. Прилегающая территория</b></p>



Фотография 3.7. Прилегающая территория



Фотография 3.8. Трансформаторная подстанция  
(Оцениваемый объект №2)

Источник: данные визуального осмотра

### Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	ТРЦ "Карнавал"	Трансформаторная подстанция	Газопровод
<b>Общая характеристика здания, сооружения</b>			
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое сооружение
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-развлекательного центра	Нежилое здание трансформаторной подстанции	Нежилое сооружение - газопровод
Текущее использование	Торгово-развлекательного центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод
Срок полезной службы, лет <sup>6</sup>	85	59	29
Год проведения капитального ремонта	Не проводился	Не проводился	-
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Нет	-
Общая площадь строения / Протяженность	32 835,0 кв. м	54,0 кв. м	345,5 метров
Класс конструктивных систем	КС-1	КС-3	КС-12/КС-8
Этажность	6 этажей + подземный	1 этаж	-
<b>Внутреннее инженерное оборудование</b>			
Отопление	+	-	-
Водоснабжение	+	-	-
Канализация	+	-	-
Электроосвещение	+	+	-
Охрана здания и прилегающей территории	+	+	-

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

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

<sup>6</sup> 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), экспертное мнение АО "НЭО Центр". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

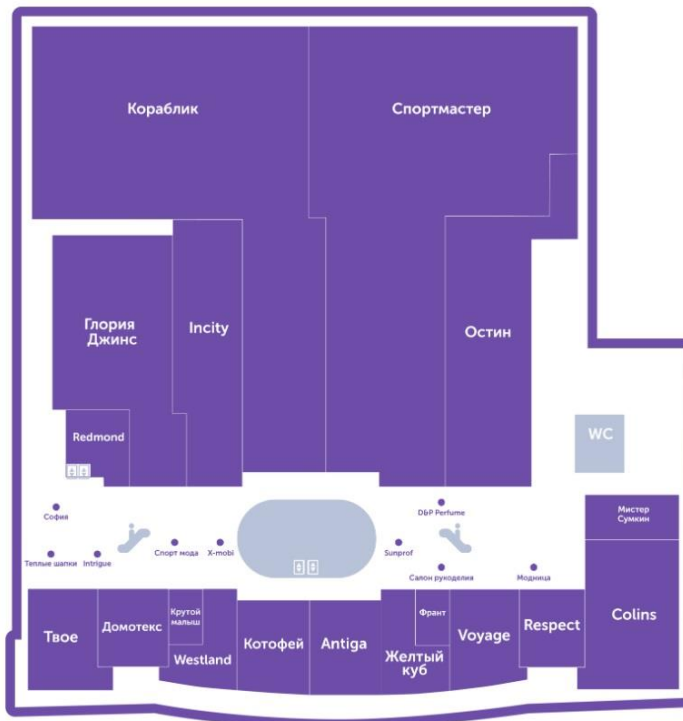


**Рисунок 3.8. План 1-го этажа**



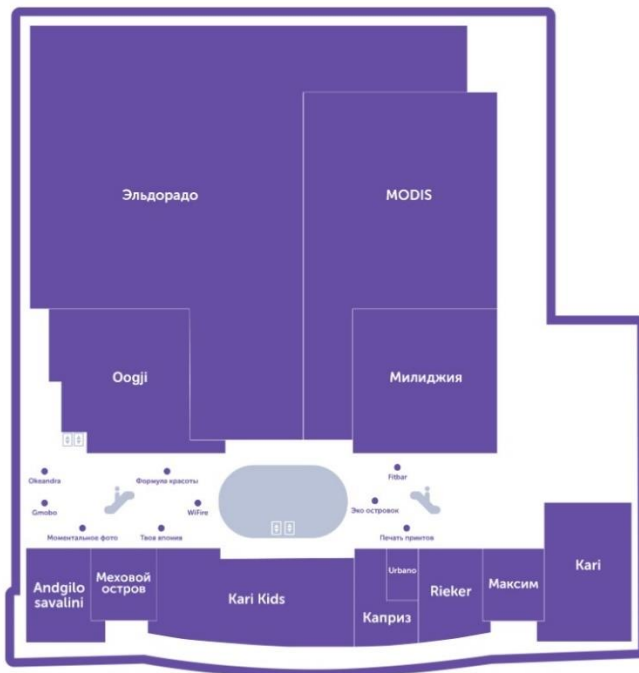
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

**Рисунок 3.9. План 2-го этажа**



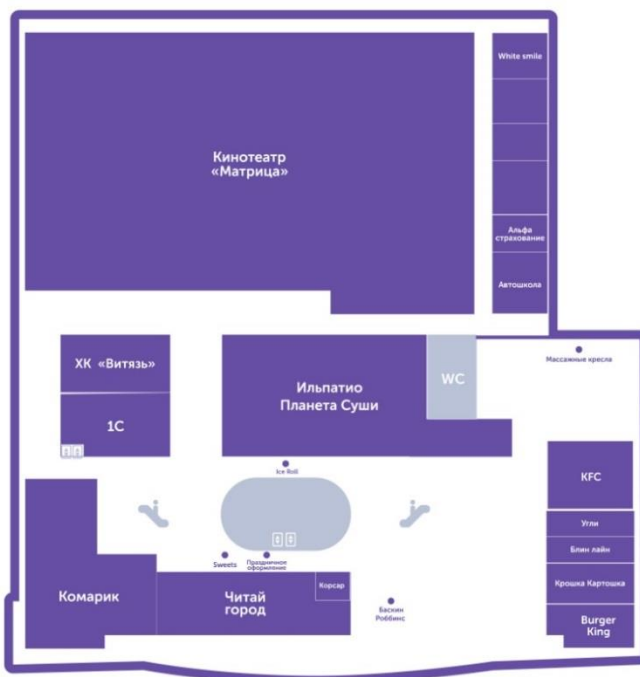
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

**Рисунок 3.10. План 3-го этажа**



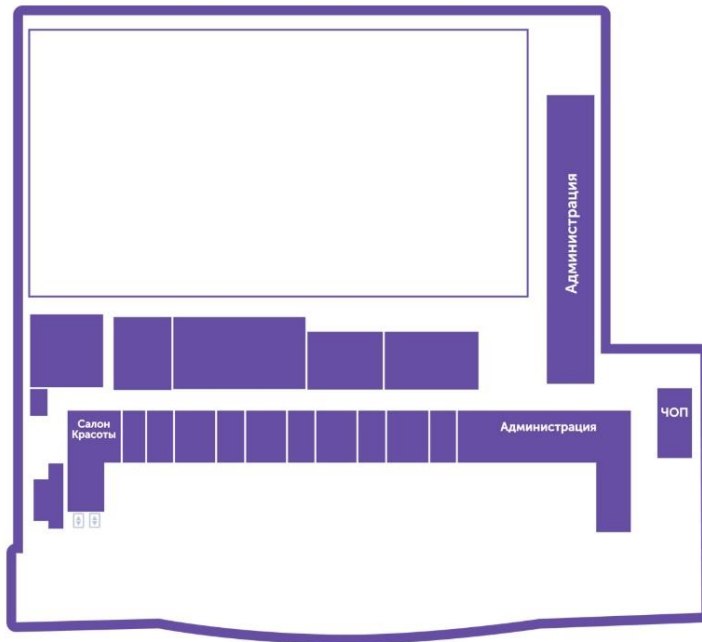
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

**Рисунок 3.11. План 4-го этажа**



Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

Рисунок 3.12. План 5-го этажа



Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

### Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки часть помещений ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1) сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Часть арендаторов помимо постоянной арендной платы, платят дополнительно % с товарооборота в качестве переменной части арендной платы. Также ТРЦ "Карнавал" имеет дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ.

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, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

На основании обработанной информации<sup>7</sup> Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующих договоров аренды.

Данные о величине средней арендной ставки по этажам для помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Карнавал" приведены в табл. 3.6.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 156 500 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 64 600 - 156 500 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 16 200 - 83 700 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 6 600 - 13 800 руб./кв. м/год без учета НДС.

<sup>7</sup> Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

- % от товарооборота уплачиваемый арендаторами варьируется от 6% до 20% в зависимости от профиля арендатора.

#### Согласно рекомендациям АРБ<sup>8</sup>:

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

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

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

По итогам анализа рынка<sup>9</sup> недвижимости Исполнитель пришел к выводу, что арендные ставки по договорам аренды соответствует рыночным значениям, поэтому определение рыночной стоимости производилось с учетом наличия договоров аренды.

**Таблица 3.6. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа и площади помещений**

Этаж	Площадь, кв. м	Средняя ставка аренды по этажу, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1-этаж	до 5 кв. м (оборудование)	156 500
	от 6 кв. м до 15 кв. м (киоск)	156 500
	от 15 кв. м до 300 кв. м (галерея)	83 700
	от 300 кв. м до 500 кв. м (якоря)	12 900
2 этаж	до 15 кв. м (киоск)	72 400
	от 15 кв. м до 150 кв. м (галерея)	32 300
	от 150 кв. м до 500 кв. м (галерея)	16 200
	от 500 кв. м (якоря)	10 600
3 этаж	до 15 кв. м (киоск)	71 200
	от 15 кв. м до 150 кв. м (галерея)	30 800
	от 150 кв. м до 500 кв. м (галерея)	18 400
	от 500 кв. м (якоря)	13 800
4 этаж	до 15 кв. м (киоск)	64 600
	от 15 кв. м до 150 кв. м (галерея)	25 800
	от 150 кв. м до 500 кв. м (галерея)	18 000
	от 500 кв. м (якоря)	6 600
5 этаж	Офисы	4 100
	Помещения	5 500

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

<sup>8</sup> Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

<sup>9</sup> Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета

### 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, входящие в состав объекта оценки, достаточно представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, данные объекты являются неспециализированными. Здание трансформаторной подстанции (оцениваемый объект №2) и газопровод (оцениваемый объект №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.

Помимо вышеперечисленных источников, при определении оставшегося срока полезной службы объекта анализа Исполнитель опирался на экспертные мнения специалистов АО "НЭО Центр".

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}} + \text{ОСПИ}_э \times \text{V}_э,$$

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

**X<sub>в</sub>** — хронологический возраст анализируемых объектов;

**H<sub>окос</sub>** — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

**H<sub>ЕНАО</sub>** — 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<sub>э</sub>** — оставшийся срок полезного использования, определенный Исполнителем экспертно (по согласованию с собственником);

**V<sub>MS</sub>, V<sub>окос</sub>, V<sub>ЕНАО</sub>, V<sub>э</sub>** — 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 и сооружений представлено в Таблица 3.7 - Таблица 3.8.

**Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (строений)**

Наименование объекта	Здание ТРЦ	Здание ТП
Местоположение объекта	Московская область, г. п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	Московская область, Чеховский район, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская
Площадь, кв. м	32 835,00	54
Год постройки/реконструкции	2011	2009
Хронологический возраст	8	10
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	52	50

Наименование объекта	Здание ТРЦ	Здание ТП
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
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	92	55
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
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"	75	49
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	95	60
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	87	50
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	85	59
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>77</b>	<b>51</b>

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 3.8. Определение срока полезной службы оцениваемого сооружения**

Наименование объекта	Сооружение
Местоположение объекта	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
Протяженность, м	345,15
Год постройки/реконструкции	2009
Хронологический возраст	10
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	13
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	5
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"	40
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"	30
Срок полезного использования, определенный экспертно, лет	35
Оставшийся срок полезного использования, определенный экспертно, лет	25
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	29
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>20</b>

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 земельному участку, на котором расположены оцениваемые здания, подведены все центральные коммуникации.

**Допущение.** Осмотр объекта оценки по состоянию на дату оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в мае 2019 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.

**Таблица 3.9. Описание процесса осмотра объекта оценки**

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	28.05.2019 г.
Представитель Заказчика	С. Н. Карачев – представитель Заказчика
Представитель Исполнителя	Е. А. Крестина – представитель Исполнителя
Текущее использование объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• торгово-развлекательный центр;</li> <li>• сооружение газопровода, трансформаторная подстанция</li> </ul>
Примечание	<p>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.</p> <p>Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.</p>

*Источник: данные визуального осмотра*

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>10</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>11</sup> 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<sup>12</sup>, срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 4 до 11 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 11 месяцев.

<sup>10</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> <https://statrIelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1968-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2019-goda>



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.

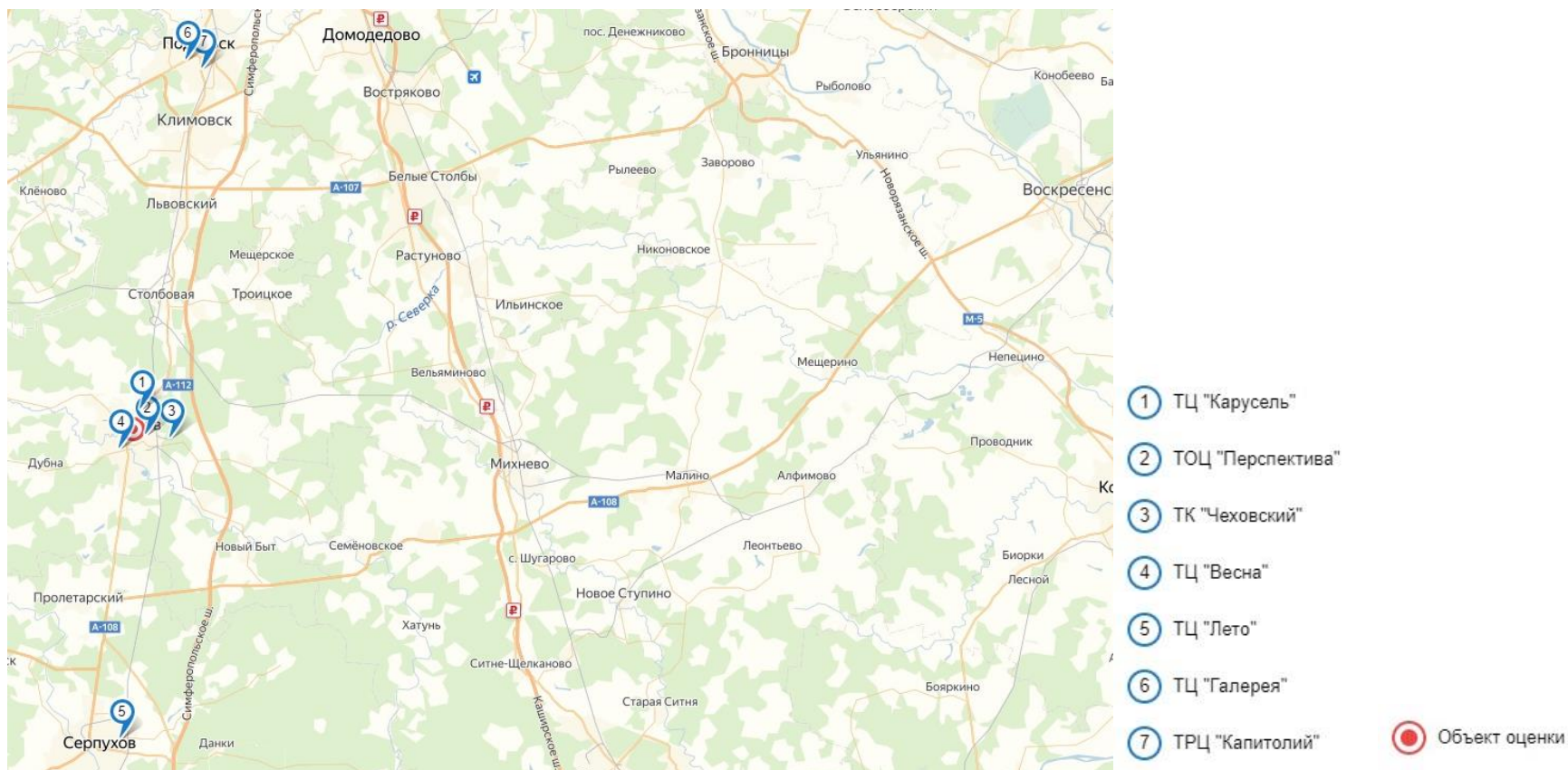
### **3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки**

В рамках настоящего раздела Исполнителем приводятся данные о существующих торговых и торгово-развлекательных центрах, расположенных в Московской области, которые являются конкурентами Объекта оценки. Для этого Исполнитель воспользовался данными информационных агентств и информационно-аналитических статей.

В непосредственной близости от объекта оценки сконцентрировано небольшое количество торговых и торгово-развлекательных центров. ТРЦ "Карнавал" - это практически единственный качественный торговый объект в г. Чехове, в силу этого Исполнителем также рассматривались торговые объекты в ближайших крупных населенных пунктах, таких как г. Серпухов, г. Подольск.

На рис. 3.14 представлены функционирующие торговые и торгово-развлекательные центры, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов. Краткое описание конкурентов Объекта оценки, приведено в Таблица 3.10.




**Рисунок 3.13. Объекты-конкуренты Объекта оценки**




Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 3.10. Краткое описание объектов-конкурентов Объекта оценки**

№ п/п	Название	Изображение объекта	Местоположение/ краткое описание ТЦ	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв.м/ год с НДС	Источник
1	ТЦ "Карусель"		ТЦ "Карусель" представляет собой отдельно стоящее, 3-х этажное здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1. отлично просматривается с проезжей части и является излюбленным местом для шопинга среди местного населения и жителей близлежащих районов г.Чехова. Якорными арендаторами являются крупные федеральные сети: "М-видео", "Карусель", "Детский мир", "Золла", "Бургер Кинг", которые занимают большую часть арендуемой территории. Гипермаркет располагает просторным паркингом на 300 м/м. Выделенная электрическая мощность 2 000 кВт (заключен прямой договор с Мосэнерго). Подключены и действуют все гор. коммуникации: газ, вода, канализация, собственная котельная. Здание и земельный участок (53 477 кв.м.) в собственности.	Расположен на центральной улице г. Чехова, которая является центральной транспортной артерией города. Близость к основным транспортным магистралям: 5,8 км до Симферопольского шоссе. Якорными арендаторами являются крупные федеральные сети: "М-видео", "Карусель", "Детский мир" и другие. Организованная наземная парковка.	Высокая нагрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки. Отсутствие развлекательной части торгового центра, кинотеатра.	20 000 - 30 000	<a href="https://www.akula.com/chehov/kupit/simferopol-skoe-shosse-1-r117386/">https://www.akula.com/chehov/kupit/simferopol-skoe-shosse-1-r117386/</a>
2	ТОЦ "Перспектива"		Торговый офисный центр "Перспектива" (ранее- комплекс зданий полиграфии) находится в г. Чехов и расположен по адресу: Московская область, г. Чехов, улица Полиграфистов, 1Б. Торгово-офисный центр заполняет супермаркет "Атак", мебельные салоны, автозапчасти, сантехника. Площадь - 10 000 кв.м	Расположен в центре г. Чехов, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая нагрузка транспортных магистралей. Не широкий спектр услуг для покупателей. Больше мебельный магазин, чем полноценный торговый центр.	10 000 - 15 000	<a href="https://zdanie.info/3440/object/13762">https://zdanie.info/3440/object/13762</a>
3	ТК "Чеховский" / Атак		Торговый объект формата "big - box"/ супермаркет "Атак" и прикассовая зона. Находится по адресу: Московская область, г. Чехов, Вишневый б-р, д. 1А. Общая площадь объекта - 4 000 кв.м	Расположение в непосредственной близости автовокзала и ж./д станции "Чехов".	Районный торговый центр. Отсутствие организованной парковки.	Н./д	<a href="http://vinteresah.com/catalog/moskovskaya-oblast/chehov/torgovye-centry/tk-chehovskiy-531637">http://vinteresah.com/catalog/moskovskaya-oblast/chehov/torgovye-centry/tk-chehovskiy-531637</a>

№ п/п	Название	Изображение объекта	Местоположение/краткое описание ТЦ	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв.м/ год с НДС	Источник
4	ТЦ "Весна"		Торговый центр площадью 3 500 кв.м. по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Первомайская, д. 33. Крытый рынок / торговые ряды с одеждой и обувью, хозтоварами и текстилем для дома, бар "Тройка".	Расположен в непосредственной близости к центральной улице г. Чехова.	Районный торговый центр. Отсутствие организованной парковки.	Н./д	<a href="https://mestam.info/ru/chehov/mesto/359088">https://mestam.info/ru/chehov/mesto/359088</a> 1-tc-vesna-pervomayskaya-ulica-33
5	ТЦ "Лето"		Торговый центр "Лето" находится в самом центре города на самой оживленной улице, по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139/ К нему легко добраться на общественном транспорте или собственном автомобиле, предусмотрена наземная парковка на 100 машиномест. Общая площадь ТЦ составляет свыше 7 000 кв.м. На трех этажах оптимально разместились: магазины крупных федеральных торговых сетей: "Лента", "Детский мир", "Порядок", "DNS-цифровой", "Додо пицца", магазины и сервисные услуги повседневного спроса, включая аптеку, ювелирные украшения, товары для животных, салон связи и другие. Сегодня ТЦ Лето - это модный, яркий, универсальный торговый центр, который имеет уникальную современную концепцию, учитывающую потребности густонаселенного и активно развивающегося жилого района.	Расположен в центре г. Серпухов, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая нагрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки. Отсутствие развлекательной части торгового центра, кинотеатра.	20 000 - 30 000	<a href="http://leto-tc.ru/">http://leto-tc.ru/</a>
6	ТЦ "Галерея"		Торговый центр "Галерея" находится в г. Подольск по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 26. Находится в центре города, хорошая транспортная доступность, предусмотрена наземная парковка на 100 м.м. В "Галерее" можно приобрести весь спектр товаров, необходимых для жизни. Это продукты питания, одежда, обувь, белье, детская одежда и товары для детей, домашний текстиль, электроника и бытовая техника. В частности, в числе якорных арендаторов ТЦ — "Перекресток", "ZENDEN", "Рибус (Созвездие обуви)", "Обувь для Вас", "INCITY", "O'STIN", "BAON" и другие. Кроме того, в «Галерее» расположены отделения банков и офисы сотовых операторов, банкоматы и химчистка, аптека, а также магазины аксессуаров и ювелирных изделий.	Расположен в центре г. Подольск, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая нагрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки. Отсутствие развлекательной части торгового центра, кинотеатра.	20 000 - 30 000	<a href="http://podolskcity.ru/catalog/view/tts-galereya/">http://podolskcity.ru/catalog/view/tts-galereya/</a>

№ п/п	Название	Изображение объекта	Местоположение/краткое описание ТЦ	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв.м/ год с НДС	Источник
7	ТРЦ "Капитолий"		<p>Торговый центр "Капитолий" находится в г. Подольск по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бол. Серпуховская, д. 45.</p> <p>Один из торговых центров сети "Капитолий" с парой десятков магазинов одежды, обуви и косметики. Здесь можно купить одежду демократичных марок (Befree, Sela, "Твое"), белье (Milavitsa, "Золотая стрекоза"), обувь (Chester, Kari, Tervolina), детские товары (Mothercare, Gulliver), косметику «Л'Этуаль» .</p> <p>В ТЦ расположен один из немногих кинотеатров в городе – "Каро Фильм". Также имеется небольшой магазин "Эльдорадо" и продуктовый гипермаркет "Ашан".</p>	<p>Расположен в центре г. Подольск, близость к основным транспортным магистралям.</p>	<p>Высокая нагрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки.</p>	20 000 - 30 000	<a href="https://www.be-in.ru/mall/267-capitoliypodolsk/">https://www.be-in.ru/mall/267-capitoliypodolsk/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## Выводы

В результате проведенного анализа потенциальных конкурентов, а также анализа рынка торговой недвижимости Московской области Исполнителем был сделан вывод, что основными конкурентами объекта оценки являются торговые и торгово-развлекательные комплексы ТЦ "Карусель" в г. Чехов, ТЦ "Лето" в г. Серпухов, а также ТЦ "Галерея" и ТРЦ "Капитолий" в г. Подольск.

По мнению Исполнителя объект оценки имеет конкурентные преимущества по сравнению с имеющимися предложениями на рынке торговой недвижимости Московской области:

- расположен на первой линии центральной улицы города;
- хорошая транспортная доступность;
- организованная парковка, как наземная, так и подземная;
- широкий выбор для покупателей;
- единственный в городе кинотеатр с 7 залами.

## 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 земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения торгового 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:

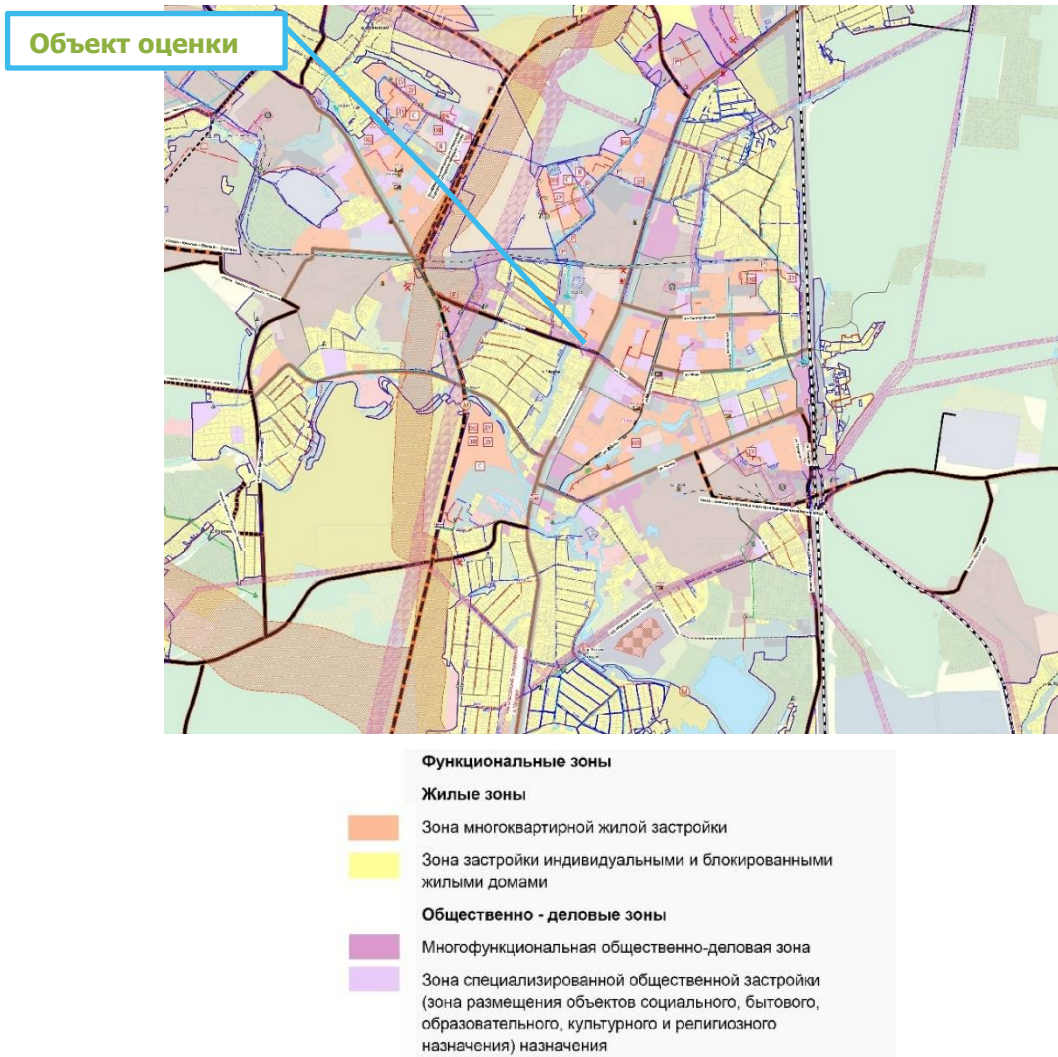
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

**Таблица 4.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана Чеховского городского округа**



Источник: <https://agoch.ru/wp-content/uploads/2018/05/Karta-planiruемого-razmeshheniya-obek8-001.jpg>

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



## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе<sup>13</sup>

- По оценке Минэкономразвития России, во 2 кв. 2019 г. ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8% г/г (после 0,5% г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7% г/г.
- Как и в 1 кв. 2019, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.
- Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:
- Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5% г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3% г/г).
- Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7%.
- Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5% г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8% в январе–июне текущего года.
- В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7% г/г (после 0,1% г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3% г/г после 0,9% г/г в мае).
- В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3% г/г после 2,8% г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0% г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2% г/г в июне).
- В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4% г/г (после падения на 1,0% г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2% г/г.
- Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4% г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1% г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9% г/г), деревообработка (0,9% г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

<sup>13</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717\\_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059)

- Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0% г/г после 0,9% г/г в мае.
- В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4% г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3% г/г в июне после 0,9% г/г в мае/
- Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6% SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5% м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2% м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.
- Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6% г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3% г/г в реальном выражении, а в целом за 2 кв. 2019 г. рост показателя также составил 2,3% г/г (по сравнению с 1,3% г/г в 1 кв. 2019).
- Ускорение роста заработных плат во 2 кв. 2019 г. внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5% г/г после падения на 1,5% г/г в 1 кв. 2019. Снижение реальных располагаемых доходов во 2 кв. 2019 г. замедлилось до -0,2% г/г по сравнению с -2,5% г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.
- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал следующие решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5% годовых, с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. — до 10,5% годовых, с 19.09.2016 г. — до 10% годовых, с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых, с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых; с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 г. — до 8,50%, с 30.10.2017 г. — до 8,25%, с 18.12.2017 г. — до 7,75%, с 12.02.2018 г. — до 7,50%, с 26.03.2018 — до 7,25%. 15.06.2018 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. 17.09.2018 г. Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 0,25 п. п. до 7,5%. 17.12.2018 г. ЦБ РФ второй раз за год повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%. 17.06.2019 г. ключевая ставка была снижена на 0,25 п. п. до 7,5%, 29.07.2019 г. — до 7,25%. 09.09.2019 г. ЦБ РФ в третий раз за год снизил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,00%, 28.10.2019 г. на 0,5 п.п. до 6,50%.
- Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5% г/г.

## 5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2019 г.<sup>14</sup>

### 5.2.1. Основные положения

Согласно исследованию JLL, за 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, а показатель в III кв. 2019 г. оказался рекордно высоким за последние три года.

За 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (1,9 млрд долл. США), по данным исследования компании JLL. Показатель III кв. 2019 г. оказался рекордным за последние три года, превысив на 60% объем соответствующего периода 2018 г.: 873 млн долл. США против 547 млн долл. США соответственно.

Снижение ключевой ставки на 75 б.п. с начала года находит отражение в стоимости финансирования под залог активов и доходностях объектов. Минимальные ставки капитализации в офисной, торговой и складской недвижимости снизились на 25 б.п. в III кв. 2019 г. На рынке ожидается сохранения данного тренда, при этом позитивная разница между ставками капитализации и стоимостью банковского финансирования в рублях будет способствовать росту интереса инвесторов к российскому рынку.

Ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5—10,0% для офисов и торговых центров, 10,5—12,0% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,0—11,0% для офисов и торговых центров, 10,75—12,5% для складов. На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе.

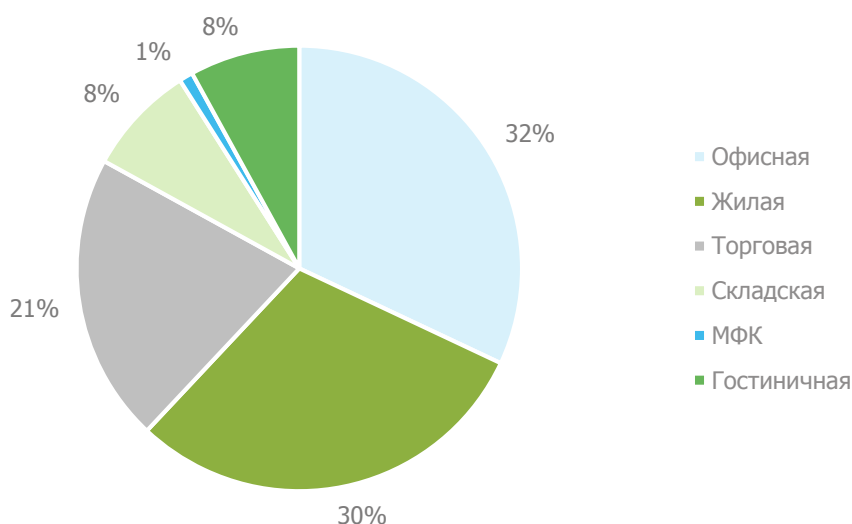
Сектор офисной недвижимости, доля которого составляет 32% от всего объема сделок, стал лидером по объему привлеченных инвестиций в период с начала года. Крупнейшей сделкой III кв. 2019 г. стало соглашение Райффайзенбанка с Группой "Эталон" о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land, консультантом которой выступила компания JLL.

Сектор жилой недвижимости занял второе место с долей 30%, куда вошли сделки по приобретению участков под строительство, а также апартаментов в инвестиционных целях. Самой крупной сделкой в сегменте стало приобретение компанией Seven Suns Development части жилого проекта "Южная Долина" у RDI Group.

Сектор торговой недвижимости с долей 21% оказался на третьем месте. Покупка АО "Сбербанк Управление Активами" московского ТЦ "Речной" в III кв. 2019 г. стала второй крупнейшей сделкой с торговыми активами в 2019 г., после покупки компанией PPF Real Estate Russia торгового центра "Невский Центр" в Санкт-Петербурге.

<sup>14</sup> Составлено с использованием песчурцов: <https://www.cre.ru/analytics/78094>

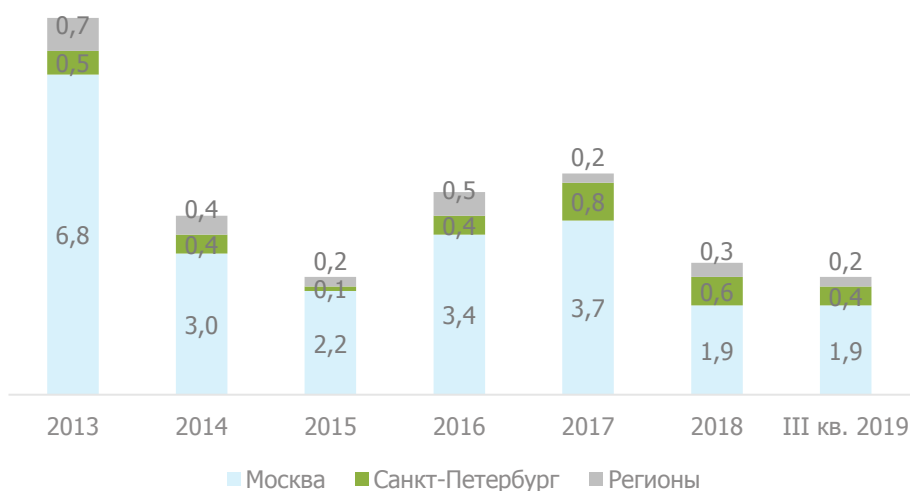
**Рисунок 5.1. Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по секторам**



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/78094>

Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась с 63% за 9 месяцев 2018 г. до 73% по итогам того же периода 2019 г. Доля Санкт-Петербурга снизилась с 28% до 18%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) по результатам первых девяти месяцев 2019 г. составили 9%, на уровне показателя за тот же период 2018 г.

**Рисунок 5.2. Динамика объема инвестиционных сделок по городам, млрд долл. США**



Источник: <https://www.cre.ru/analytics/78094>

Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций за январь—сентябрь 2019 г. снизилась до 13% по сравнению с 26% за аналогичный период предыдущего года.

Объем сделок, закрытых в III кв. 2019 г., несмотря на два летних месяца, позволяет ожидать увеличения активности инвесторов. Позитивная динамика фундаментальных показателей рынка недвижимости, отсутствие внешних негативных факторов, а также смягчение монетарной политики Банка России положительно отражаются на настроениях участников рынка. В этих условиях в текущем году ожидается 3,5 млрд долл. США инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости, а при сохранении текущих темпов результат может превзойти прогноз.

**Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости для г. Москвы**

Сегмент	III квартал 2019 г.
Офисная недвижимость	9,0%–10,0%
Торговая недвижимость	9,0%–10,0%
Складская недвижимость	11,5%-12,5%

Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019>

### 5.2.2. Выводы

- За 9 мес. 2019 г. объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,5 млрд долл. США, что на 36% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (1,9 млрд долл. США).
- Ставки капитализации в Москве находятся в диапазонах 9,0—10,0% для офисов и торговых центров, 11,5—12,5% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,0—11,0% для офисов и торговых центров, 10,75—12,5% для складов.
- Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась с 63% за 9 месяцев 2018 г. До 73% по итогам того же периода 2019 г. Доля Санкт-Петербурга снизилась с 28% до 18%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) по результатам первых девяти месяцев 2019 г. составили 9%, на уровне показателя за тот же период 2018 г.
- Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций за январь—сентябрь 2019 г. снизилась до 13% по сравнению с 26% за аналогичный период предыдущего года.

### 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.<sup>15</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>16</sup>

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;

<sup>15</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>16</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

- 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.

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](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 2019 г.<sup>17</sup>

### 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	Не используется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-10,0%/-14,0%	Справочник расчета данных для оценки и кнсалтинга (СРД №24) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	19,6%/21,4%	<a href="http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2019_ПФК.pdf">http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2019_ПФК.pdf</a>
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
8	Линия домов	1-ая линия/ во дворе	-26,0%/35,14%	Информационно-аналитический портал Statrielt

<sup>17</sup> <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019>; <http://cwrussia.ru/>; [http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР\\_3кв2019\\_ПФК.pdf](http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2019_ПФК.pdf); <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.aspx?search-id=3e4d2b66-231c-41df-b3f6-7ae42327fafa&report-id=598&rank=5>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-10,81%/-4,17%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru">https://ocenschiki-i-eksperty.ru</a>
10	Формат ТЦ	Окружной, районный и т.п.	0,00%/46,46%	RWAY №282, сентябрь 2018 г.
11	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
15	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	+ 11 083 / - 11 083	Анализ рынка

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 универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

### **Суперокружной торговый центр (Super community center)**

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

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

### **Региональный торговый центр (Regional center)**

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

### **Суперрегиональный центр (Super regional center)**

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

### Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- развлечение (Entertainment);
- торговля и развлечения (Retail-Entertainment);
- скидки (Off-price);
- товары для дома (Home improvement);
- стрип-центр (Strip Center);
- исторический (Historic);
- мегаолл (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<sup>18</sup> — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.3–5.4.

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

---

<sup>18</sup> DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

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

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

**Таблица 5.5. Классификация торговых центров в зависимости от специализации**

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY <sup>19</sup>	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"

<sup>19</sup> 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

На фоне стагнации экономики и падения реальных располагаемых доходов населения рост оборота розничной торговли будет оставаться на минимальном уровне.

Темпы строительной активности в России остаются умеренными. В 2019 году основной объем нового строительства будет обеспечен за счет Московского региона.

Доля свободных площадей в Москве постепенно снижается, однако к концу года из-за открытия двух крупных объектов ожидается небольшой рост показателя.

Среднерыночная арендная ставка стабильна.

Ввиду высокой конкуренции и ослабленного потребительского рынка сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых объектов. Недавно открывшиеся и обновляемые объекты относительно быстро заполняются, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов и в отдельных случаях рост вакансий.

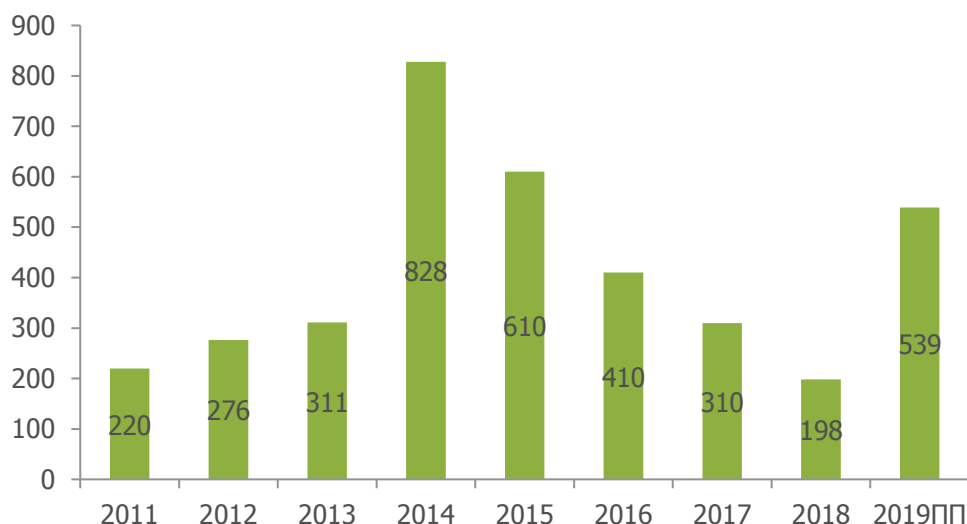
Общее количество торговых площадей в Московском регионе в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки) составило 5,3 млн кв. м.

В III квартале 2019 г. в Московском регионе (Москва и ее города-спутники) были открыты три торговых центра.

### 5.4.4. Предложение

В III квартале 2019 г. в Москве и ее ближайших городах-спутниках были открыты три торговых центра - ТЦ "Багратионовский" (GLA 4,700 кв. м), ТЦ "Моя ветка" (GLA 3,900 кв. м), а также состоялось техническое открытие ТЦ "Галеон" (GLA 15,000 кв. м); ввод снизился на 14%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ввод за первые III кв. текущего года составил GLA 128,6 тыс. кв. м и практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (рост на 5%). В IV кв. 2019 г. заявлено к открытию 77% всего годового ввода новых площадей 2019 г. Учитывая наличие у девелоперов ряда сложностей при возведении части проектов, возможен их перенос на 2020 г. и снижение ввода до 372,4 тыс. кв. м.

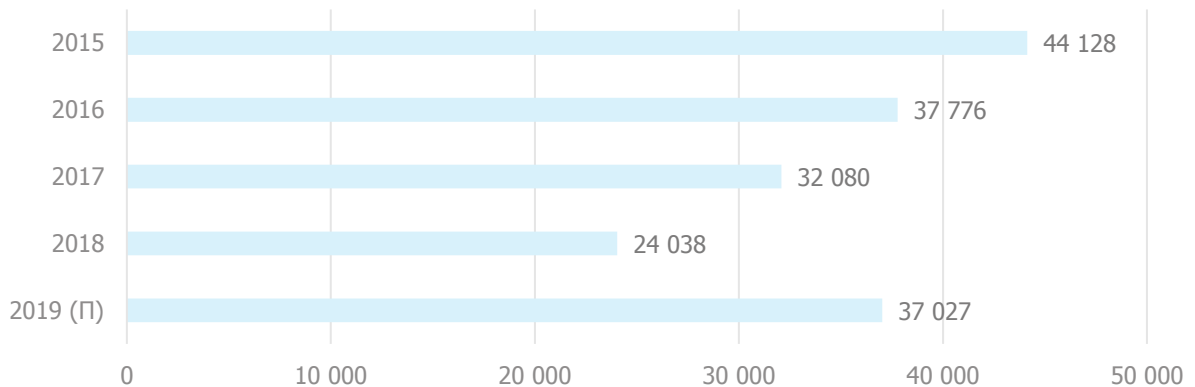
**Рисунок 5.3. Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по годам, 2011–2019ПП, тыс. кв. м GLA**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Retail-2019>

Средний размер площади за период с 2015 по 2018 г. снизился на 46%. В текущем году этот показатель вырастет на 54% до 37 тыс. кв. м, что на 5% выше среднего размера ТЦ за весь указанный период времени. В структуре ввода текущего года существенно возросла доля площадей в многофункциональных объектах (до 15% от суммарной GLA).

**Рисунок 5.4. Средний размер ТЦ, кв. м**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019>

На фоне низкого ввода площадей новых объектов за прошедшие 3 квартала текущего года (суммарно GLA 128,6 тыс. кв. м), обеспеченность административных округов Москвы и ее городов-спутников площадями качественных торговых центров существенно не изменилась; средний показатель составил 504 кв. м/1000 чел. населения. В Новомосковском АО, где был открыт новый крупный объект - ТРЦ "Саларис" (GLA 105,0 тыс. кв. м) показатель вырос на 46% до 1 284 кв. м/1000 чел. населения. Такое существенное изменение после открытия 1 объекта обусловлено низкой численностью населения округа (260 тыс. чел.). Московский показатель обеспеченности в 2,7 раза превышает средний показатель по России.

Доля неспециализированных торговых центров в столице в III кв. 2019 г. сохранилась без изменений по сравнению с предыдущим кварталом, на уровне 88%. На специализированные ТЦ приходится 12% от общего количества арендопригодных площадей. В структуре специализированных торговых центров наибольшую долю составляют: мебельные центры (40,3%), товары для дома (31,1%), аутлет-центры (12,6%) и детские торговые центры (7,5%). Другие категории составляют 8,5%.

С точки зрения географического распределения объектов 2019 г., лишь 3% всех арендопригодных площадей новых объектов, заявленных на 2019 г. расположены в пределах Третьего Транспортного Кольца. Объекты, расположенные между ТТК и МКАД составят 56%, а проекты за ее пределами 41%.

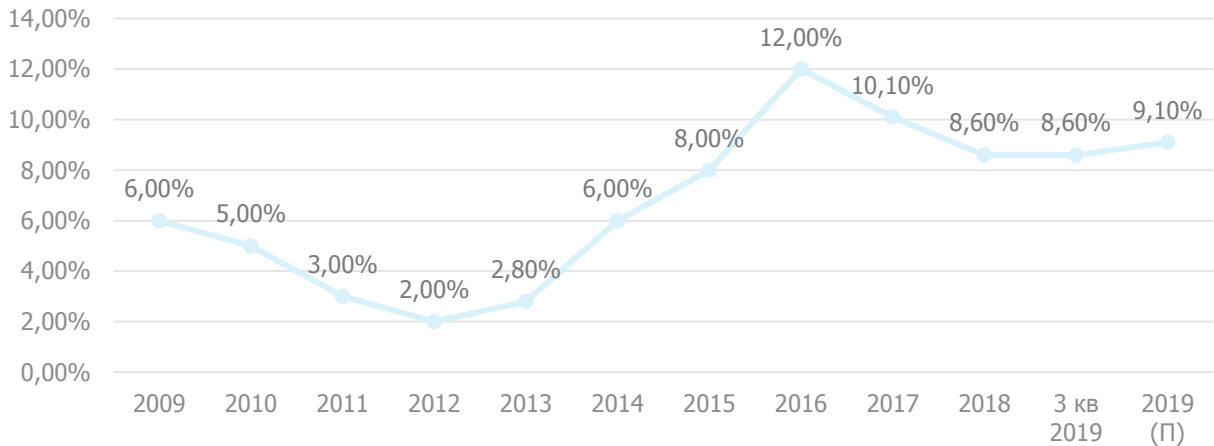
До конца 2019 г. в Москве и ее городах-спутниках заявлен суммарное количество вводимых площадей GLA 562,4 тыс. кв. м в 17 торговых объектах (включая площадь развлекательной части тематического парка "Остров мечты"), что в 2,9 раза превышает показатель 2018 г. Однако, с учетом имеющихся рисков задержки 6 проектов с GLA 218,7 тыс. кв. м, фактический ввод может оказаться на уровне 345,3 тыс. кв. м или на 80% больше, чем в 2018 г.

В структуре заявленного предложения новых объектов большую часть площадей составляют классические торговые центры (37%) и площади развлекательного парка (34%), а также МФК (15%) и аутлеты (10%).

#### 5.4.5. Спрос

В 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в III кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с II кв. 2019 г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в III кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. кв. м; новый объем предложения, поступивший на рынок, привел к небольшому росту вакантности. Таким образом, в текущем году мы наблюдаем смену понижающего тренда, наблюдавшегося со II половины 2016 г. стабильным уровнем вакантности. Баланс рынка достигнут за счет замедления спроса со стороны ритейлеров. В 2019 г., в силу существенного роста количества площадей открываемых торговых объектов, вакантность стабилизировалась.

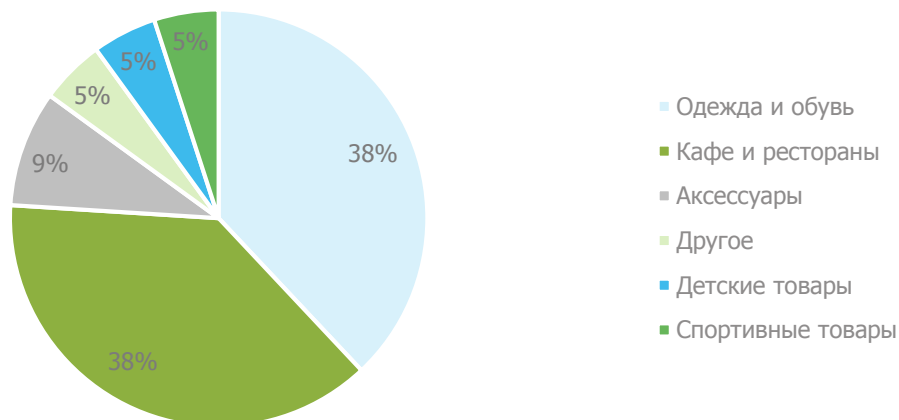
**Рисунок 5.5. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Московского региона, %**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019>

Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России с I по III кв. 2019 г. составило 21, что на 1 меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. 5 брендов выбрали для открытия первого магазина формат "корнер" или "магазин в магазине", обеспечивая себе гарантированный трафик. Крупные ритейлеры уточнили программы обновления форматов. "Пятерочка" открыла в Москве в III кв. 2019 г. первый магазин с новой концепцией, предполагающей увеличенную площадь под размещение свежих овощей и фруктов, наличие пекарни, увеличенный отдел готовой продукции, а также отдельную зону кафе. Сеть "Дикси" в июле 2019 г. открыла в Москве магазин в новом формате с пекарней и отдельной зоной для овощей, фруктов и молочных продуктов, а также зоной для промо-акций. "Шоколадница" также ввела новый формат - магазины Grab & Go под вывеской Shoko Coffee, в которых еда и напитки преимущественно продаются навынос, а столики внутри являются дополнительным сервисом.

**Рисунок 5.6. Структура международных брендов, вышедших на российский рынок в 2019 г., по профилю**



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019>

Зарубежные бренды проявляют некоторую осторожность; количество брендов, вышедших на рынок в предыдущем 2018 году является минимальным с 2013 г. Тем не менее, баланс между количеством новых брендов, вышедших на рынок и количеством ушедших с него (в 2017 и 2018 г., превышение в 5,0 и 3,4 раза, соответственно) свидетельствует о положительной оценке зарубежными ритейлерами перспектив российского рынка.



#### 5.4.6. Финансовые условия

В течение III квартала 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

**Таблица 5.6. Арендные ставки по итогам III кв. 2019 г.**

Тип	Минимально значение, руб./кв. м/год	Максимальное значение, тыс. руб./кв. м/год	Среднее значение, тыс. руб./кв. м/год
Галерея	6 000	150 000	40 700
Якорь	0	25 000	13 800

Источник: <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.aspx?search-id=3e4d2b66-231c-41df-b3f6-7ae42327fafa&report-id=598&rank=5>

Данные арендные ставки, представленные в таблице, являются усредненными значениями. Ставки варьируются в зависимости от конкретных характеристик проекта, наиболее важные из которых местоположение и сформированный у посетителей имидж торгового объекта. Важнейшими факторами, влияющими на дифференциацию ставок, также являются пешеходная, транспортная и визуальная доступность торговой недвижимости.

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

В III квартале 2019 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 2 400 до 34 300 руб. кв. м/год с НДС. Более подробная таблица представлена ниже.

**Таблица 5.7. Арендные ставки по южному направлению от г. Москвы**

Тип	Минимально значение, руб./кв. м/год	Максимальное значение, тыс. руб./кв. м/год	Среднее значение, тыс. руб./кв. м/год
От 10 км до ММК (А-107) - г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	6 000	34 200	15 500
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Чехов; г. Серпухов	3 600	24 000	10 000
За пределами МБК (А-108) - г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	2 400	28 800	10 700

Источник: [http://pflagroup.ru/wpcontent/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР\\_3кв\\_2019.pdf](http://pflagroup.ru/wpcontent/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР_3кв_2019.pdf)

Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 52-123 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 5.8. Предложения продажи торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Московская область, г. Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7	16 748,0	1 200 000 000	71 650	<a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/192840563/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/192840563/</a>
2	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1	19 300,0	2 000 000 000	103 627	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/219191820/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/219191820/</a>
3	Московская область, г. Чехов, ул. Мира, 2А	1 598,0	140 000 000	87 610	<a href="https://reality.yandex.ru/offer/781649467596595865/">https://reality.yandex.ru/offer/781649467596595865/</a>
4	Московская область, г. Сергиев Посад, мкр. Углич, Новоугличское ш., 58Б	5 611,0	499 000 000	88 932	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/217397130/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/217397130/</a>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
5	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19	6 208,0	650 000 000	104 704	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/221619886/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/221619886/</a>
6	Московская область, г. Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 16	5 663,0	700 000 000	123 609	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/217397128/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/217397128/</a>
7	Московская область, г. Реутов, мкр. Южный Реутов, ул. Октября, вл10	22 000,0	2 500 000 000	113 636	<a href="https://reutov.cian.ru/sale/commercial/213589668/">https://reutov.cian.ru/sale/commercial/213589668/</a>
8	Московская область, г. Дмитров, Центральная, 40стр1	6 000,0	650 000 000	108 333	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4776770638184689819/">https://realty.yandex.ru/offer/4776770638184689819/</a>
9	Московская область, г. Электросталь, Ялагина ул., д. 4	11 524,0	600 000 000	52 065	<a href="https://zdanie.info/2387/2477/object/13216">https://zdanie.info/2387/2477/object/13216</a>
10	Московская область, г. Ступино, ул. Горького, д. 26	11 500,0	1 030 000 000	89 565	<a href="http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/">http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/</a>
11	Московская область, г. Краснознаменск, ул. Молодежная, д. 2	14 200,0	1 100 000 000	77 465	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156755">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156755</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 18 000 до 32 400 руб./кв. м/год, с учетом НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

**Таблица 5.9. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта**

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./мес.	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Источник
1	Московская область, г. Домодедово, ул. Корнеева, д. 1А	120,0	228 000	22 800	<a href="https://move.ru/objects/arenda_torgovogo_pomescheniya_120_m2_6823111559/">https://move.ru/objects/arenda_torgovogo_pomescheniya_120_m2_6823111559/</a>
2	Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 1Б	31,0	70 009	27 100	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/194929321/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/194929321/</a>
3	Московская область, г. Домодедово, просп. Академика Туполева, д. 2	116,0	232 000	24 000	<a href="https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/200929296/">https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/200929296/</a>
4	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139	200,0	500 000	30 000	<a href="https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768713">https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768713</a>
5	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 44, к. А	150,0	405 000	32 400	<a href="https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2766607">https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2766607</a>
6	Московская область, г. Серпухов, Бориссовское шоссе, д. 17	101,0	252 500	30 000	<a href="https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768727">https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768727</a>
7	Московская область, г. Чехов, ул. Дружбы, д. 25	976	1 464 000	18 000	<a href="https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/191413763/">https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/191413763/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

#### 5.4.7. Выводы

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

- На фоне стагнации экономики и падения реальных располагаемых доходов населения рост оборота розничной торговли будет оставаться на минимальном уровне.

- Доля свободных площадей в Москве постепенно снижается, однако к концу года из-за открытия двух крупных объектов ожидается небольшой рост показателя.
- В III квартале 2019 г. в Московском регионе (Москва и ее города-спутники) были открыты три торговых центра.
- Ввод за первые III кв. 2019 г. составил GLA 128,6 тыс. кв. м и практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (рост на 5%).
- В IV кв. 2019 г. заявлено к открытию 77% всего годового ввода новых площадей 2019 г. Учитывая наличие у девелоперов ряда сложностей при возведении части проектов, возможен их перенос на 2020 г. и снижение ввода до 372,4 тыс. кв. м.
- Обеспеченность административных округов Москвы и ее городов-спутников площадями качественных торговых центров существенно не изменилась; средний показатель составил 504 кв. м/1000 чел. населения.
- Доля неспециализированных торговых центров в столице в III кв. 2019 г. сохранилась без изменений по сравнению с предыдущим кварталом, на уровне 88%.
- С точки зрения географического распределения объектов 2019 г., лишь 3% всех арендопригодных площадей новых объектов, заявленных на 2019 г. расположены в пределах Третьего Транспортного Кольца. Объекты, расположенные между ТТК и МКАД составят 56%, а проекты за ее пределами 41%.
- До конца 2019 г. в Москве и ее городах-спутниках заявлен суммарное количество вводимых площадей GLA 562,4 тыс. кв. м в 17 торговых объектах.
- В структуре заявленного предложения новых объектов большую часть площадей составляют классические торговые центры (37%) и площади развлекательного парка (34%), а также МФК (15%) и аутлеты (10%).
- В 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в III кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с II кв. 2019 г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в III кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. кв. м.
- Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России с I по III кв. 2019 г. составило 21, что на 1 меньше, чем за аналогичный период предыдущего года.
- Баланс между количеством новых брендов, вышедших на рынок и количеством ушедших с него (в 2017 и 2018 г., превышение в 5,0 и 3,4 раза, соответственно) свидетельствует о положительной оценке зарубежными ритейлерами перспектив российского рынка.
- В течение III квартала 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.
- В III квартале 2019 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 2 400 до 34 300 руб. кв. м/год с НДС.
- Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 52-123 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершенные и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки.
- Ставка аренды торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 18 000 до 32 400 руб./кв. м/год, с учетом НДС.

## 5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2019 г.<sup>20</sup>

### 5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

**Таблица 5.10. Основные ценообразующие факторы для земельных участков**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11,0%/-15,0%%	Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019 г.
5	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
6	Местоположение	Район города	-35,0%/35,0%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
7	Автомобильный и пешеходный трафик	Высокий/выше среднего/средний/низкий	-13,04%/15,0%	Рыночные данные
8	Линия расположения	1-ая линия, 2-ая линия	-21,88%/28,0%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

<sup>20</sup> <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pd;>  
<http://www.zemer.ru/blog/index.php?page=blog&blog=naidenov>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
11	Общая площадь объекта	-	-18,1%/0,83%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru">https://ocenschiki-i-eksperty.ru</a>
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
14	Наличие (отсутствии) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 5.5.2. Сегментирование рынка земли

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

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

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

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

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

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

Категория земель находит свое отражение в оборонеспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель

сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

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

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

### **5.5.3. Общая ситуация**

В Подмоскowie выставлено на продажу почти на 30% земли больше, чем до кризиса. На открытом рынке появились участки, которые раньше можно было выкупить только в закрытом формате. Крупные собственники вынуждены распродавать активы, поскольку увеличились налоги и штрафы за неиспользование наделов. Спроса на них нет: землю не покупают даже с учетом падения цен.

С 2012 по 2016 гг. земельный банк Московской области вырос с 22 615 до 47 433 га. Это решило одну из ключевых проблем Подмосковья – дефицит земельных участков для инвесторов. Он пополнился благодаря ряду источников, в частности посредством передачи федеральных участков (в том числе под бывшими военными городками), приобретения земель в порядке преимущественного права Московской области, а также оформления в региональную собственность неразграниченных земель. Некоторую часть земельных участков – примерно 5 540 га – Московская область уже отдала инвесторам в аренду без торгов. В будущем земельный фонд области также планируется распределять. 12 000 га будут направлены на развитие сельского хозяйства. 1 500 га – на расположение домов быта, сотовых вышек, транспортных объектов.

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 колхозов или путем приобретения доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.

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.

#### 5.5.4. Спрос<sup>21</sup>

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за октябрь 2019 г. было зарегистрировано 39 738 прав на земельные участки, за август -31 961, за июль -36 405, за июнь - 30 668, за май - 27 905, за апрель - 34 277, за март 2019 г. - 28 354, за февраль - 25 750, за январь - 19 422<sup>22</sup>.

Сейчас отмечается видимый рост числа и объема сделок на рынке, производители и девелоперы чувствуют стабильность и готовы выходить на строительство новых торговых объектов, заводов, логистических комплексов и предприятий. Аналитики отмечают, что спрос на земли коммерческого и промышленного назначения восстанавливается после кризиса 2014 года и обвала промышленного производства и покупательской способности. В связи с этим в 2016 году наблюдался рост промышленности и объемов выпуска продукции. Также существующий спрос на землю промышленного назначения с необходимой инфраструктурой и коммуникациями сказывается на предложении: в последние несколько лет в Московском регионе было открыто несколько десятков крупных промышленных парков в разных локациях и направлениях. В Московской области по разным подсчетам продается от 600 до 1 000 га промышленных земель в год, как в розницу конечными пользователями для самостоятельного строительства, так и крупными оптовыми массивами – федеральным девелоперам для строительства объектов под заказчика с последующей продажей или сдачей в долгосрочную аренду.

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.

<sup>21</sup> <http://www.zemer.ru/blog/index.php?page=blog&blog=naidenov>

<sup>22</sup> <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/2019-god1/>

В настоящее время эксперты наблюдают тенденцию<sup>23</sup> – 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.

### **5.5.5. Предложение<sup>24</sup>**

Во 2-м квартале в Московской области в экспозиции были представлены 176 участков для размещения объектов торгового, офисного назначения, суммарная площадь которых составила 30 420 сот. На данный сегмент пришлось менее 1% от общего количества предложений и 2,4% от суммарной площади всех участков в экспозиции.

Во 2-м квартале 2019 г. в Московской области в экспозиции были представлены 16 участков для многоэтажной жилой застройки, суммарная площадь которых составила 6 988 сот. На данный сегмент пришлось менее 1% от общего количества предложений и суммарной площади всех участков в экспозиции.

В сегменте земель для размещения объектов производственно-складского назначения в экспозиции было представлено 331 предложение суммарной площадью 131,2 тыс. сот.

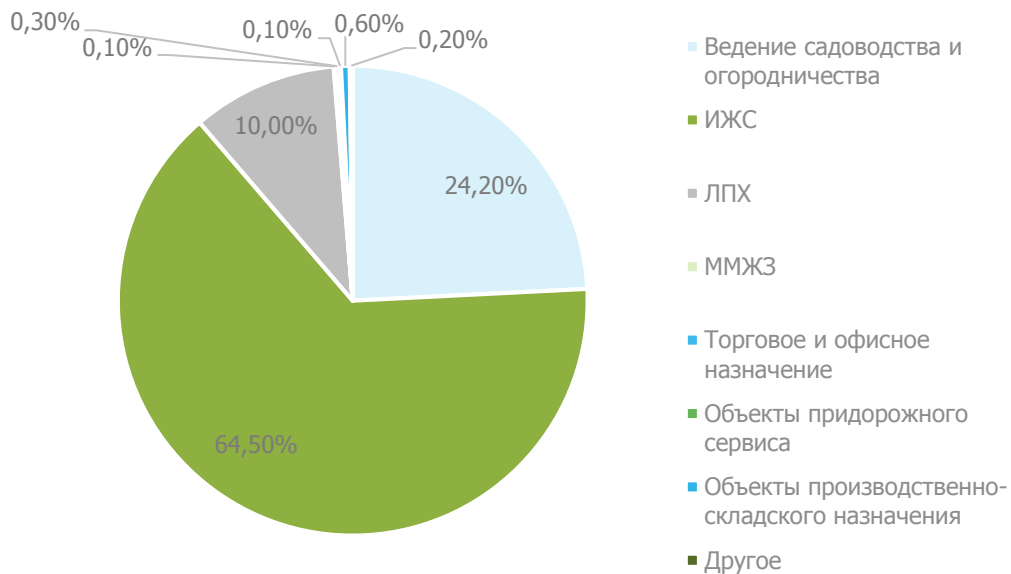
---

<sup>23</sup> URL: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

<sup>24</sup> <https://analytics.brn.media/edition200/article161.html>

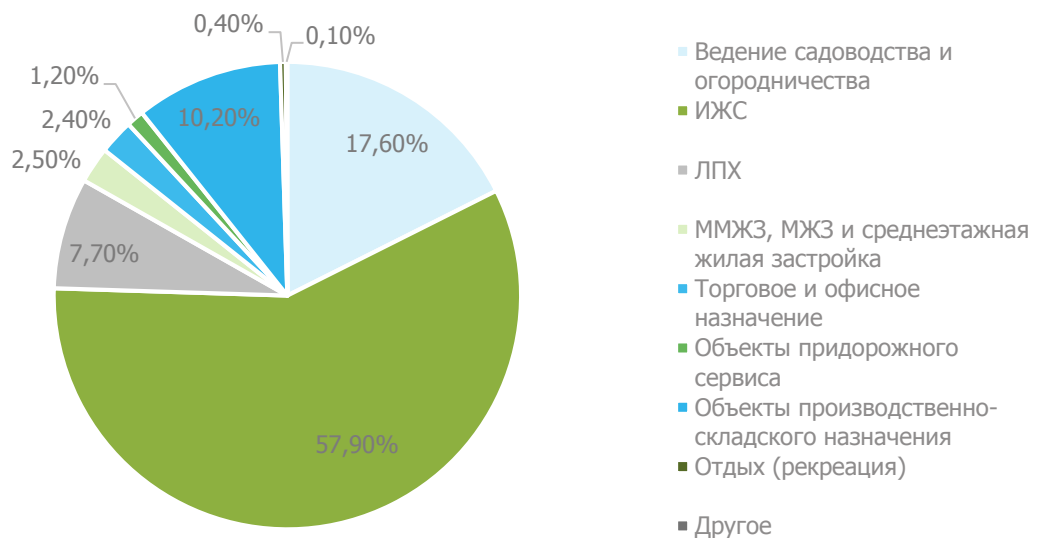


**Рисунок 5.7. Структура предложения земель населенных пунктов по ВРИ во 2 квартале 2019 г., % от общего количества предложений**



Источник: <https://analytics.brn.media/edition885/article961.html>

**Рисунок 5.8. Структура предложения земель населенных пунктов по ВРИ во 2 квартале 2019 г., % от суммарной площади предложений**



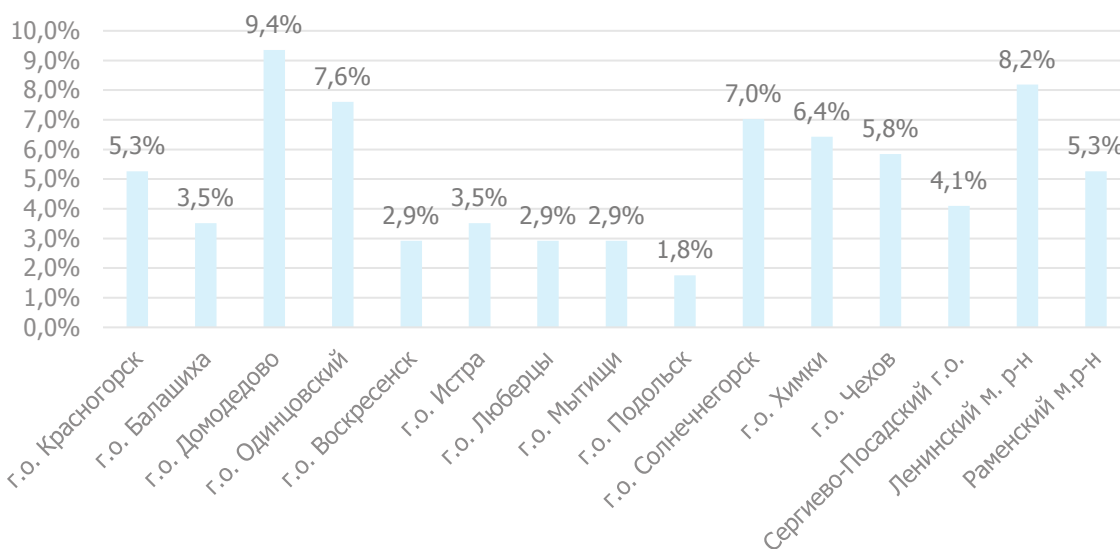
Источник: <https://analytics.brn.media/edition885/article961.html>

Наибольшее количество предложений земельных участков для размещения объектов торгового, офисного назначения (16 ед.) было представлено в городском округе Домодедово – 9,1% в общей структуре предложения. Значительная доля предложений (по 7,4%) зафиксирована в Ленинском муниципальном районе и Одинцовском городском округе.

Наибольшее количество предложений земельных участков для многоэтажной жилой застройки (по 3 ед.) было представлено в Раменском и Одинцовском городских округах, а также в Подольске.

Наибольшее количество предложений земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения (39 ед.) было представлено в Раменском городском округе – 11,8% в общей структуре предложения. Значительная доля предложений пришла на городские округа Мытищи (10,9%) и Подольск (10%).

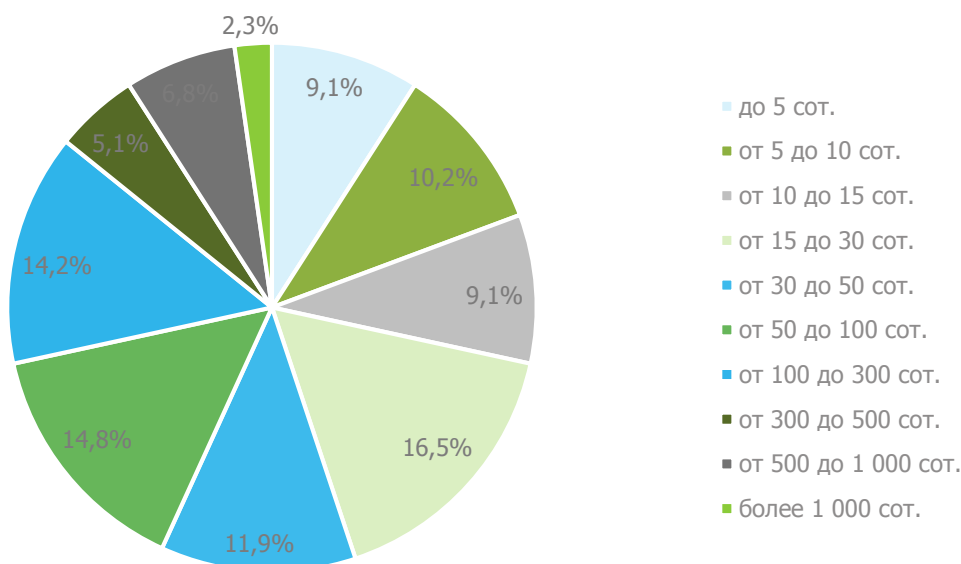
**Рисунок 5.9. Распределение общего числа предложений земельных участков для размещения объектов торгового, офисного назначения по муниципальным образованиям во 2 квартале 2019 г., % от общего количества объявлений**



Источник: <https://analytics.brn.media/edition885/article961.html>

Наибольшая доля предложений участков для размещения объектов торгового, офисного назначения пришлась на участки площадью 15 до 30 сот. – 16,5%. Наибольшая доля (25%) в структуре предложения участков для многоэтажной жилой застройки пришлась на участки площадью от 50 до 100 сот. Наибольшее число предложений земель для размещения объектов производственно-складского назначения – участки площадью от 100 до 300 сот. (24,5%).

**Рисунок 5.10. Распределение общего числа предложений земельных участков для размещения объектов торгового и офисного назначения по диапазонам площадей во 2 квартале 2019 г., %**



Источник: <https://analytics.brn.media/edition885/article961.html>

### 5.5.6. Финансовые условия

Во 2-м квартале 2019 г. средневзвешенная цена на участки, предназначенные для размещения объектов торгового и офисного назначения, в Московской области составила 572,2 тыс. руб./сот.

(+26,5% к 1-му кварталу 2019 г.). Цены на участки, которые экспонировались в данный период, находились в диапазоне от 50 тыс. руб./сот. до 7,9 млн руб./сот.

Наиболее дорогие участки (от 700 тыс. руб. /сот.) расположены в локациях с хорошим пешеходным трафиком и рядом с жилыми комплексами. Объекты обеспечены основными коммуникациями. Например, участок, выставленный на продажу по максимальной для данного ВРИ цене – 7,9 млн руб./сот., расположен в Одинцовском г. о. на первой линии Рублево-Успенского шоссе, что обеспечивает стабильный пешеходный и автомобильный трафик. Объект обеспечен коммуникациями. Высокая отрицательная динамика отмечена в следующих городских округах: Богородский, Лосино-Петровский, Луховицы, Мытищи, Дмитровский, Наро-Фоминский, Сергиево-Посадский.

В Богородском городском округе средневзвешенный удельный показатель цены составил 309,8 тыс. руб./сот. (-42%). Отрицательная ценовая динамика обусловлена снижением цены на участок, расположенный в центре города, почти в 3 раза.

В г. о. Лосино-Петровском средневзвешенная цена составила 416,7 тыс. руб./сот. (-83%). Значительное снижение цены по сравнению с 1-м кварталом обусловлено тем, что с рынка выбыл участок площадью 8 сот. по цене 2,5 млн руб./сот., расположенный в центре города Луховицы.

В г. о. Луховицы средневзвешенная цена снизилась, по сравнению с 1-м кварталом, на 73%. Значительная отрицательная динамика объясняется тем, что с рынка выбыл участок площадью 14 сот., расположенный в черте города Луховицы, на первой линии автодороги регионального значения. Объект экспонировался по цене 400 тыс. руб./сот. Вышел на продажу участок площадью 9 сот., расположенный на значительном удалении от города, в д. Врачово, за 111 тыс. руб./сот.

В г. о. Мытищи средневзвешенная цена составила 463,6 тыс. руб./сот. (-65%). С рынка выбыл участок на пересечении МКАД с Алтуфьевским шоссе площадью 1,63 га, цена которого составляла 2,7 млн руб./сот., что и привело к снижению средневзвешенного показателя в данном муниципальном образовании на 63%.

В Дмитровском городском округе средневзвешенная удельная цена снизилась, по сравнению с 1-м кварталом 2019 г., на 36%. На рынок вышел участок площадью 30 сот. за 326 тыс. руб./сот. Объект расположен на пересечении ул. Внуковская и Ковригинского шоссе.

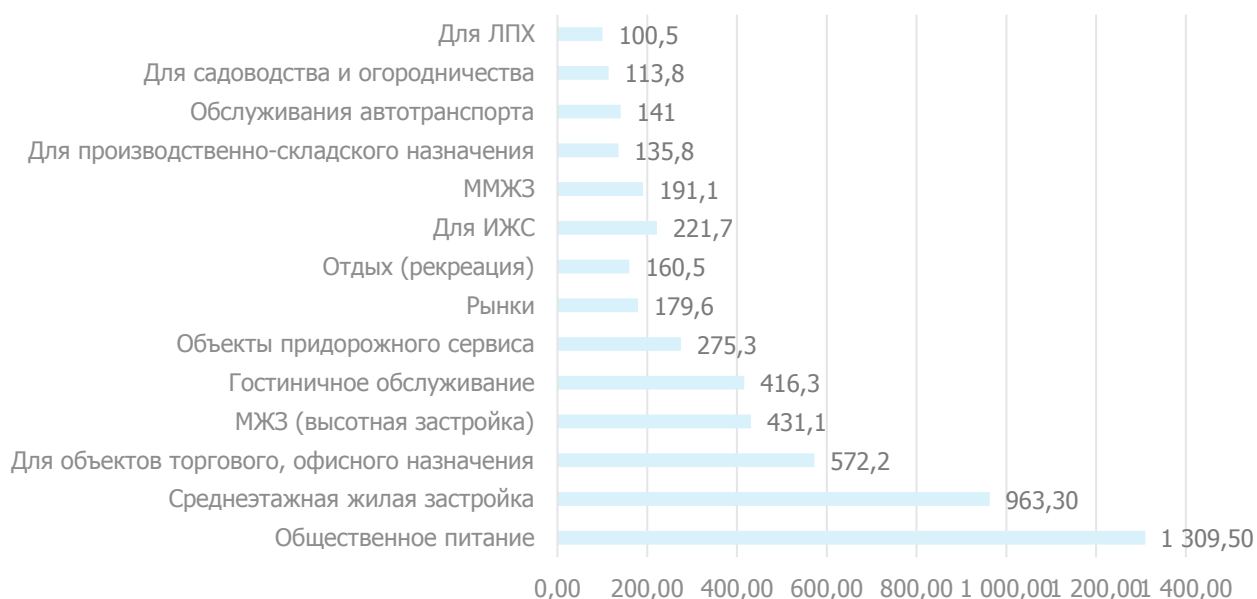
В Наро-Фоминском городском округе средневзвешенная цена составила 400,8 тыс. руб./сот. (-44%). В 1-м квартале на рынке присутствовал только один участок, площадью 21 сот., на первой линии малого московского кольца по цене 713 тыс. руб./сот., который остался в экспозиции и во 2-м квартале. Во 2-м квартале на рынок вышло 2 крупных земельных участка в г. Апрелевка и в г. Селятино: участок площадью 420 сот. по цене 357,1 тыс. руб./сот. и площадью 220 сот. по цене 454,5 тыс. руб./сот. соответственно.

В Сергиево-Посадском городском округе средневзвешенная цена снизилась, по сравнению с 1-м кварталом, на 43%. Отрицательная динамика обусловлена выходом на рынок участка площадью 38 сот., расположенного на значительном удалении от г. Сергиев-Посад, в селе Воздвиженское, по цене 287 тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольшей средневзвешенной ценой (919,1 тыс. руб./сот.) характеризовались участки, площади которых составляли от 50 до 100 сот.; наименьшей – 401 тыс. руб./сот. – предложения участков в диапазонах от 300 до 500 сот.

Высокая положительная динамика и высокий уровень цен отмечены для участков в диапазоне площадей более 1000 сот. В рассматриваемый период на рынок вышел участок площадью 1924 сот. за 1,2 млн руб./сот. Объект расположен на пересечении МКАД и шоссе Энтузиастов, недалеко от жилой застройки ЖК "Измайловский лес".

**Рисунок 5.11. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ во 2 квартале 2019 г., руб./сот.**



Источник: <https://analytics.brn.media/edition885/article961.html>

Стоимость земельных участков коммерческого назначения, расположенных вблизи объекта оценки, варьируется в диапазоне от 264 - 812 тыс. руб./сот. Разброс цен обусловлен общей площадью участка, составом передаваемых прав, наличием коммуникаций, и т.д.

**Таблица 5.11. Предложения продажи земельных участков в районе расположения объекта оценки**

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот.	Источник
1	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная, 10	100,0	30 000 000	300 000	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/199736653/">https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/199736653/</a>
2	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	8,0	6 500 000	812 500	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8406936236112661076/">https://realty.yandex.ru/offer/8406936236112661076/</a>
3	Московская область, г. Чехов, ул. Московская	6,0	3 999 000	666 500	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/201217657/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/201217657/</a>
4	Московская область, г. Чехов, ул. Сенная, д. 20	14,0	3 700 000	264 286	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1161720312">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1161720312</a>
5	Московская область, г. Чехов, д. Большое Петровское	50,0	15 500 000	310 000	<a href="https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok-podstroitelstvo-torgovogo-kompleksa">https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok-podstroitelstvo-torgovogo-kompleksa</a>
6	Московская область, Чехов городской округ, д. Углешня, д. 17	17,0	6 900 000	405 882	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/">https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/</a>
7	Московская область, г. Чехов, р-н Бадеево	10,0	4 000 000	400 000	<a href="http://msk.localmart.ru/chekhov/item/uchastok_10_sotok_g_chehov_r_n_badeevo_50_km_ot_mkad_uchasto/81517359">http://msk.localmart.ru/chekhov/item/uchastok_10_sotok_g_chehov_r_n_badeevo_50_km_ot_mkad_uchasto/81517359</a>

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

### 5.5.7. Основные выводы

- В Подмосковье выставлено на продажу почти на 30% земли больше, чем до кризиса.
- На открытом рынке появились участки, которые раньше можно было выкупить только в закрытом формате.
- Крупные собственники вынуждены распродавать активы, поскольку увеличились налоги и штрафы за неиспользование наделов. В настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению.
- Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, не представляют собой конечный продукт.
- 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.
- 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.
- В настоящее время востребованы три сегмента на рынке участков для ведения бизнеса: участки под многоэтажное и малоэтажное жилищное строительство, промышленные земли для размещения производств и складских комплексов, а также участки под торгово-развлекательные комплексы.
- Многим крупным компаниям сейчас интересны совместные проекты: либо долевое участие в прибыли, либо выделение квадратных метров землевладельцу от девелопера.
- Во 2-м квартале в Московской области в экспозиции были представлены 176 участков для размещения объектов торгового, офисного назначения, суммарная площадь которых составила 30 420 сот. На данный сегмент пришлось менее 1% от общего количества предложений и 2,4% от суммарной площади всех участков в экспозиции.
- Наибольшая доля предложений участков для размещения объектов торгового, офисного назначения пришлась на участки площадью 15 до 30 сот. – 16,5%.
- Во 2-м квартале 2019 г. средневзвешенная цена на участки, предназначенные для размещения объектов торгового и офисного назначения, в Московской области составила 572,2 тыс. руб./сот.
- В разрезе диапазонов площадей наибольшей средневзвешенной ценой (919,1 тыс. руб./сот.) характеризовались участки, площади которых составляли от 50 до 100 сот.; наименьшей – 401 тыс. руб./сот. – предложения участков в диапазонах от 300 до 500 сот.
- Стоимость земельных участков коммерческого назначения, расположенных вблизи объекта оценки варьируется в диапазоне от 264 - 812 тыс. руб./сот.

## 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)<sup>25</sup>.

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<sup>26</sup>.

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

<sup>25</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>26</sup> 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<sup>27</sup>.

**Основные средства**<sup>28</sup> 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<sup>29</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>30</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>31</sup> — 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<sup>32</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>33</sup> — 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

---

<sup>27</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>28</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>29</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>30</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>31</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>32</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>33</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>34</sup>.

**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<sup>35</sup>.

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<sup>36</sup>.

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<sup>37</sup>.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.<sup>38</sup>

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.<sup>39</sup>

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.<sup>40</sup>

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

## 6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу

---

<sup>34</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>35</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>36</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>37</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>38</sup> П. 50.1 МСО 2017

---

<sup>39</sup> П. 50.2 МСО 2017

---

<sup>40</sup> П. 50.3 МСО 2017



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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>41</sup>.

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<sup>42</sup>.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>43</sup>.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств,

---

<sup>41</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>42</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>43</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:<sup>44</sup>

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>45</sup>:

- 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.

---

<sup>44</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>45</sup> 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<sup>46</sup>.

**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<sup>47</sup>.

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"<sup>48</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные

---

<sup>46</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>47</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>48</sup> Фонд МСФО.

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)<sup>49</sup>.

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<sup>50</sup>.

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<sup>51</sup>.

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<sup>52</sup>.

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<sup>53</sup>.

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<sup>54</sup>.

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

---

<sup>49</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>50</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>51</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>52</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>53</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>54</sup> IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>55</sup>.

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

- используя котированную 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, котированная 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 котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>56</sup>

**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<sup>57</sup>.**

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 предположения оценки, которые могут быть сделаны<sup>58</sup>.

---

<sup>55</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>56</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>57</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

---

<sup>58</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

## 6.5. Этапы проведения оценки

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

- 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<sup>59</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>60</sup>.

### 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<sup>61</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>62</sup>.

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<sup>63</sup>.

---

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

---

<sup>60</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

---

<sup>61</sup> Там же, п. 18.

---

<sup>62</sup> Там же, п. 19.

---

<sup>63</sup> 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<sup>64</sup>:

- 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;

<sup>64</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), 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<sup>65</sup>.

#### *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<sup>66</sup>.

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).

<sup>65</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

<sup>66</sup> "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<sup>67</sup> 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<sup>68</sup>. 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<sup>69</sup>.

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.<sup>70</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>71</sup>:

- 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);

<sup>67</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>68</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>69</sup> Там же, п. 13.

<sup>70</sup> Там же, п. 14.

<sup>71</sup> 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<sup>72</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>73</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>74</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>75</sup>:

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

---

<sup>72</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>73</sup> Там же, п. 16.

<sup>74</sup> Там же, п. 17.

<sup>75</sup> 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 сравнительным и доходным подходами. В рамках затратного подхода производился расчет справедливой стоимости только объектов специального назначения (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция). В рамках затратного подхода использовался метод сравнительной единицы с использованием справочников Ко-Инвест. Расчет справедливой стоимости земельного участка производился в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнительного анализа продаж). Расчет справедливой стоимости ТРЦ производился сравнительным (метод прямого сравнительного анализа продаж) и доходным (метод капитализации дохода) подходами с последующим согласованием результатов.

---

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<sup>76</sup>.

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 оценки зданий ТРЦ с земельным участком, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>77</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Доходный подход** применяется для оценки здания ТРЦ, 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<sup>78</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Затратный подход** использовался только при расчете справедливой стоимости для объектов специального назначения (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция). Это

---

<sup>76</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>77</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>78</sup> Там же, п. 16.

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.

Расчет здания торгово-развлекательного центра в рамках затратного подхода не производится ввиду того, что данный подход 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
<b>Затратный подход (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция)</b>	
Метод сравнительной единицы	<p>Применение метода для ТП связано с тем, что в настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест".</p> <p>В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества.</p> <p>Преимущество метода заключается в следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий;</li> <li>• 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</li> </ul>
<b>Сравнительный подход (здание торгово-развлекательного центра)</b>	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода для ТРЦ "Карнавал" связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
<b>Доходный подход (здание торгово-развлекательного центра)</b>	
Метод капитализации дохода	В результате анализа договоров аренды на торговые площади ТРЦ "Карнавал" Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем. Положительный поток доходов стабильный и положительный в течение длительного периода, потоки доходов возрастают устойчивыми темпами.

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<sup>79</sup>. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

**Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка**

№ 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"

<sup>79</sup> 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 следующих объектов:

- трансформаторной подстанции с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918 (оцениваемый объект №2);
- сооружения: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232 (оцениваемый объект №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®)).

#### 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 ( $K_1$ )

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"<sup>80</sup>, данный коэффициент составляет величину 1,0.

##### Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ( $K_2$ )

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 ( $V_o/V_{спр}$ )	Коэффициент ( $K_2$ )
<0,1	1,22
0,29-0,10	1,22
0,49-0,30	1,20
0,70-0,50	1,16
0,71-1,30	1,00
1,31-2,00	0,87
>2,00	0,87

Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016. С. 25

<sup>80</sup> 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

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

На разницу в площади ( $S_o/S_{ср}$ )	Коэффициент ( $K_2$ )
<0,25	1,20
0,49-0,25	1,20
0,85-0,50	1,10
0,86-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016. С. 25

**Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ( $K_3$ )**

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 строительные-монтажные работы и технологическое оборудование. Коэффициент изменения цен в строительстве был определен Исполнителем на основании данных, представленных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", вып. 106, январь 2019 г.

Индексы изменения цен с даты выпуска справочника, до 22.11.2019 г. в разрезе по конструктивным системам, представлены в таблице ниже.

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

КС	Для Московской области на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на декабрь 2018 г.	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на декабрь 2019 г.	Корректирующий коэффициент ( $K_3$ ) на изменение цен в строительстве в Московской области по сравнению с датой оценки
КС-1	1,138			1,160
КС-2	1,203			1,226
КС-3	1,110			1,131
КС-4	1,191			1,214
КС-5	1,162			1,184
КС-6	1,219			1,242
КС-7	1,160			1,182
КС-8	1,171	119,573	121,838	1,193
КС-9	1,163			1,185
КС-10	1,178			1,200
КС-11	1,208			1,231
КС-12	1,168			1,190
КС-13	1,160			1,182
КС-14	1,203			1,226
КС-15	1,229			1,252

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", вып. 106, январь 2019 г., табл. 2.2.2.

### Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К<sub>4</sub>)

Является корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных системах. Рассчитывается с использованием справочников КО-Инвест. Расчет коэффициента представлен в таблице далее (Таблица 7.4).

**Таблица 7.4. Поправка на различие в конструктивных элементах, руб.**

Ксо/Кс	Конструктивный элемент	Материал	Соотношение стоимостных коэффициентов	Поправка
КС-1/КС-4	Стены	Кирпич/ж/б	1,00/1,08	0,93
КС-1/КС-3	Стены	Кирпич/ж/б	1,00/1,08	0,93
КС-3/КС-1	Стены	Ж/б/кирпич	1,08/1,00	1,08
КС-4/КС-1	Стены	Ж/б/кирпич	1,08/1,00	1,08
КС-3/КС-1	Стены	Шлакобетонные блоки/кирпич	0,56/1,00	0,56
КС-3/КС-1	Стены	Легкобетонные сборные панели/кирпич	1,08/1,00	1,08
КС-6/КС-4	Стены	Металл/ж/б	0,8/1,08	0,74
КС-3/КС-6	Стены	Ж/б/металл	1,08 / 0,8	1,35
КС-6/КС-10	Стены	Металл/ж/б	0,8/1,08	0,74
КС-1/КС-2	Перекрытия	Ж/б/деревянные	1,96/1,00	1,96
КС-6/КС-1	Стены	Сэндвич-панели/кирпич	0,8/1,00	0,80
КС-2/КС-1	Перекрытия	Деревянные/ж/б	1,00/1,96	0,51
КС-6/КС-5	Стены	Сэндвич-панели/ж/б	0,8/1,08	0,74
КС-5/КС-4	Каркас	Металл/ж/б	2,31/2,07	1,12
КС-4/КС-5	Каркас	Ж/б/металл	2,07/2,31	0,90

Источник: Табакова А. С., Дидковская А. В. Приложение к справочникам Ко-Инвест. Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2014 г.

**Прибыль предпринимателя (Ппр%)** – 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. В рамках настоящего Отчета прибыль предпринимателя определяется исходя из справочника оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода." под редакцией Л.А. Лейфера. – Н. Новгород., 2018 г. и составляет 22,3%, как среднее значение для высококлассных торговых объектов на активном рынке.

В результате последовательного применения рассмотренных корректировок к установленной справочной стоимости единицы сравнения подобранного аналога находилась стоимость единицы сравнения объекта на дату оценки.

Результаты расчетов стоимости затрат на замещение методом сравнительной единицы (МСЕ-1) в рамках затратного подхода представлены в расчетных таблицах ниже.

**Таблица 7.5. Расчет затрат на замещение "Трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918", методом сравнительной единицы по справочнику КО-ИНВЕСТ®**

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
1	Наименование	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	Данные Заказчика
2	Строительный объем, куб. м	162,00	
3	Класс конструктивных систем объекта	КС-3	Данные Заказчика
4	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.	7 688,52	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г., код по справочнику глПЗ.19.000.0073
5	Строительный объем аналога, куб. м	200,00	
6	Единица измерения (1 куб. м / 1 кв. м / 1 ед.)	1 куб. м	



№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
7	Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
8	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
9	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	1,131	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №102.
11	Корректировка на различие в конструктивных системах (К4)	55,362	Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2014 г.
12	Прибыль предпринимателя, %	22,30	Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода." под редакцией Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2018 г.
13	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	10 711,68	= (7 688,52 + 55,362) x 1,000 x 1,000 x 1,131 x (1+22,3%)
<b>14</b>	<b>Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>1 735 293</b>	<b>= 10 711,68 x 162</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.6. Расчет затрат на замещение "Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232", методом сравнительной единицы по справочнику КО-ИНВЕСТ®**

№ п/п	Наименование показателя	Значение			Источник
1	Наименование	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232			
2	Наименование подпозиции	Учетный участок №1	Учетный участок №2	Учетный участок №3	Данные Заказчика
3	Протяженность	0,29765 км	0,00730 км	40,2 м	
4	Класс конструктивных систем объекта	КС-8	КС-12	КС-12	Данные Заказчика
5	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.	3 072 076	2 689 666	1 153	Для участка №1 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2016 г., код по справочнику гИЗ3.06.009.0051
6	Единица измерения (1 куб. м / I кв. м / 1 ед.)	1 км	1 км	1 м	
7	Класс конструктивных систем аналога	КС-8	КС-12	КС-12	Для участка №2 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2016 г., код по справочнику гИЗ3.06.010.0128
					Для участка №3 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Магистральные сети и транспорт" на 01.01.2016 г., код по справочнику гИЗ3.06.011.0003
8	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	1,000	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
9	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	1,000	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	1,193	1,160	1,160	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №102.
11	Корректировка на различие в конструктивных системах (К4)	0,00	0,00	0,00	Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2014 г.
12	Прибыль предпринимателя, %	22,30	22,30	22,30	Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода." под

№ п/п	Наименование показателя	Значение			Источник
					редакцией Л.А. Лейфера. – Н. Новгород., 2018 г.
13	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	4 482 961	3 814 316	1 635	Для участка №1 = (3 072 076+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,193 x (1+22,3%) Для участка №2 = (2 689 666+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,160 x (1+22,3%) Для участка №3 = (1 153+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,160 x (1+22,3%)
14	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб. по участкам	1 334 352	27 845	65 732	Для участка №1 = 4 482 961 x 0,29765 Для участка №2 = 3 814 316 x 0,00730 Для участка №3 = 1 635 x 40,20
15	<b>Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>1 427 930</b>			<b>= 1 334 352 + 27 845 + 65 732</b>

Источник: расчеты 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 методике, представленной выше в Отчете, показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, представлены в расчетной таблице и описании объекта оценки (Таблица 3.7 - Таблица 3.8).

### 7.1.2.2. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

В методической литературе по оценке представлено множество определений функционального износа (устаревания).

*Функциональное и техническое устаревание* может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива<sup>81</sup>.

*Функциональный износ* — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам<sup>82</sup>.

*Функциональный износ (устаревание)* характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия

<sup>81</sup> "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г., стр. 149.

<sup>82</sup> Виноградов Д. В. "Экономика недвижимости", учебное пособие. — Владимирский государственный университет; 2007.

жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг<sup>83</sup>.

*Функциональный износ* — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. *Признаки функционального износа* в оцениваемом здании — несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. *Функциональный износ* может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым<sup>84</sup>.

Проведенный анализ вышеуказанных определений позволил Исполнителю обобщить и сделать вывод, что функциональный износ представляет собой определенное снижение стоимости вследствие устаревания объекта и несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время.

В ходе проведенного анализа исполнитель не выявил функционального износа оцениваемого недвижимого имущества, таким образом, он принят равный 0%.

### *7.1.2.3. Определение экономического устаревания зданий и сооружений*

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.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;

изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;

экологические факторы;

ограничения в землепользовании, природоохранные требования;

прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;

депрессивность района расположения объекта;

изменение режима налогообложения;

иные факторы.

В ходе проведенного анализа исполнитель не выявил экономического износа оцениваемого недвижимого имущества, таким образом, он принят равный 0%.

### *7.1.2.4. Определение величины накопленного износа зданий и сооружений*

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{\text{Физ.}}) \times (1 - И_{\text{Функ.устар.}}) \times (1 - И_{\text{Экон.устар.}}),$$

где:

<sup>83</sup> Александров В. Т. "Ценообразование в строительстве". — СПб: "Питер", 2001, 352с.: ил. (серия "Ключевые вопросы").

<sup>84</sup> Грязнова А. Г. "Оценка недвижимости". — М.: "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

*И<sub>физ.</sub>* – физический износ;

*И<sub>функ.устар.</sub>* – функциональное устаревание;

*И<sub>экон.устар.</sub>* – экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет совокупного износа сооружений приведен в расчетной таблице ниже в столбце "Совокупный износ, %".

### **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 7.7).

**Таблица 7.7. Расчет стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода**

№ п/п	Наименование основного средства	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.
1	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	1 735 293	10,44	59	17,70%	0,00%	0,00%	17,70%	1 428 202
2	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	1 427 930	10,44	29	36,00%	0,00%	0,00%	36,00%	913 821
2.1.	Учетный участок №3	65 732	10,44	29	36,00%	0,00%	0,00%	36,00%	42 066
2.2.	Учетный участок №2	27 845	10,44	29	36,00%	0,00%	0,00%	36,00%	17 820
2.3.	Учетный участок №1	1 334 353	10,44	29	36,00%	0,00%	0,00%	36,00%	853 935
<b>Итого</b>		<b>1 427 930</b>							<b>2 342 023</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

## 7.2. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода приведены в таблице ниже (Таблица 7.8).

**Таблица 7.8. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода**

Наименование	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. (округленно)
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	1 428 202	1 428 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	913 821	914 000
<b>Итого</b>	<b>2 342 023</b>	<b>2 342 000</b>

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость части оцениваемого недвижимого имущества, в рамках затратного подхода на дату оценки (22.11.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

**2 342 000 (Два миллиона триста сорок две тысячи) руб.**

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

В рамках сравнительного подхода определялась стоимость следующих объектов:

- Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.
- Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.

### **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<sup>85</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 8.2-8.3). В качестве объекта недвижимости признаются:

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

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

**Таблица 8.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Элементы сравнения
<b>Для здания ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1)</b>	
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• характеристики местоположения объекта недвижимости:</li> <li>• пешеходный и автомобильный трафик;</li> <li>• линия домов;</li> <li>• тип торгового центра;</li> <li>• общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>• наличие парковки;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций;</li> <li>• состояние (уровень) отделки</li> </ul>
<b>Для земельного участка (оцениваемый объект №4)</b>	
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке;</li> <li>• состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к зданию;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• характеристики месторасположения земельного участка;</li> </ul>

<sup>85</sup> Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.








№ п/п	Элементы сравнения
	<ul style="list-style-type: none"><li>• пешеходный и автомобильный трафик;</li><li>• линия домов;</li><li>• категория земель;</li><li>• разрешенное использование земельного участка;</li><li>• площадь земельного участка;</li><li>• рельеф;</li><li>• транспортная доступность;</li><li>• инфраструктура;</li><li>• наличие (отсутствие) коммуникаций;</li><li>• наличие (отсутствие) ИРД</li></ul>

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

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

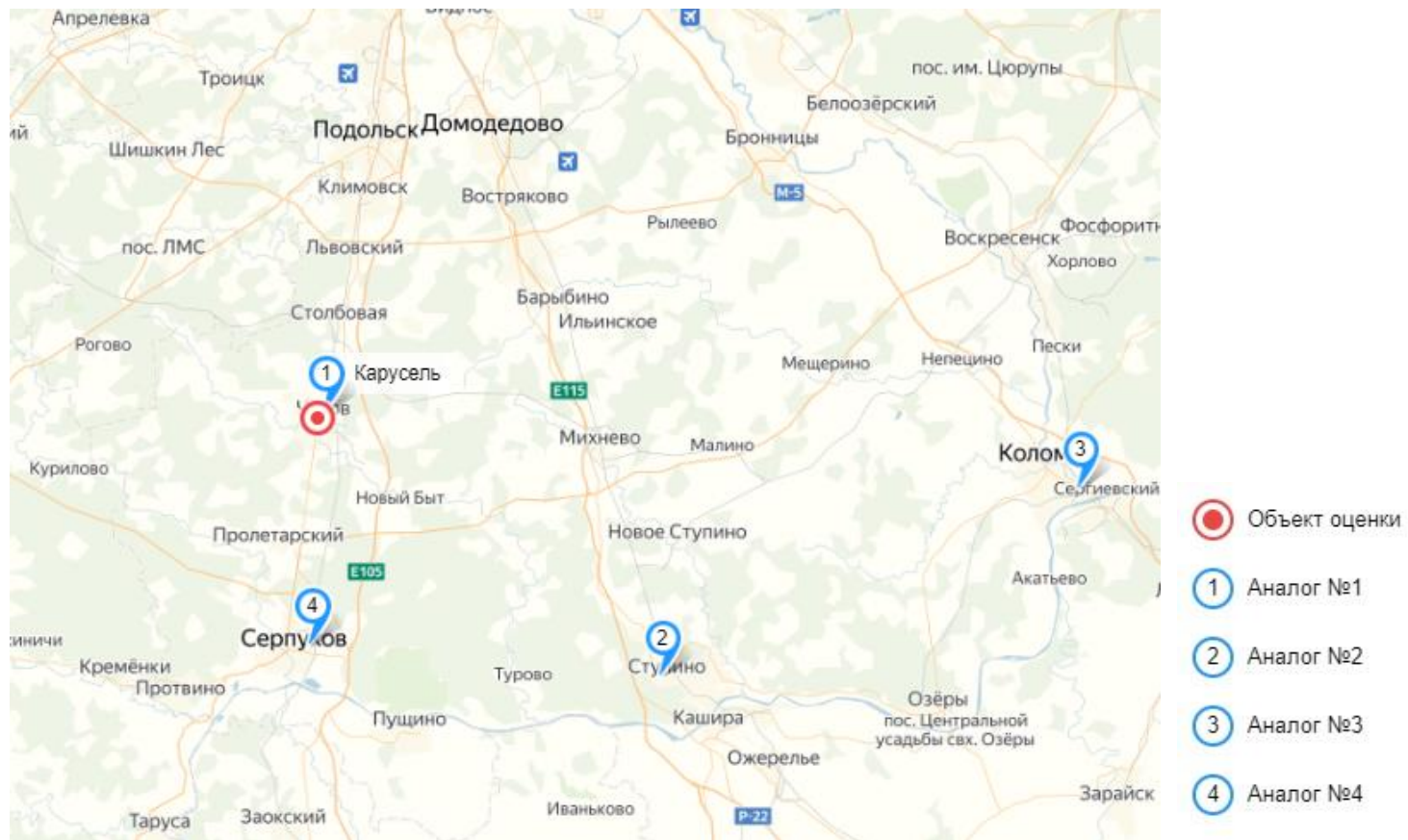
**Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого ТРЦ "Карнавал" в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр
2	Краткое описание объекта недвижимости	Шестиэтажный торгово-развлекательный центр с подземной парковкой на 200 м/м, также есть наземный паркинг на 36 м/м. Все необходимые коммуникации: интернет, МГТС, имеются лифты.	Торгово-развлекательный центр в г. Чехов по адресу: Симферопольское ш., д. 1. Организованная парковка на 300 м/м. Общая площадь - 19 341,5 кв. м. Цена предложения составляет 2 000 млн. с НДС	Торгово-офисный центр по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Горького, д. 26. Организованная парковка. Общая площадь - 11 500 кв. м. Цена предложения составляет 1 030 млн. руб. с НДС	Торгово-развлекательный центр в г. Коломна по адресу: г. Коломна, пл. Восстания, д. 7. Организованная парковка на 250 м/м. Общая площадь - 16,748 тыс. кв. м. Цена предложения 1 200 млн. руб. с НДС	Торгово-развлекательный центр в г. Серпухов по адресу: г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139. Организованная парковка на 100 м/м. Общая площадь 7,5 тыс. кв. м. Цена предложения - 600 млн. руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 г.п. Чехов	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1 г.п. Чехов	Московская область, городской округ Ступино, г. Ступино, ул. Горького, д. 26 г. Ступино	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7 г. Коломна	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139 г. Серпухов
9	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной	Районный
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	11 500,00	16 748,00	7 500,00
13	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	17 964,00	16 250,00	9 775,00	14 235,80	6 375,00
14	Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047,00	53 477,00	24 000,00	6 700,00	6 600,00
15	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
20	Цена предложения (с НДС), руб.	-	2 000 000 000	1 030 000 000	1 200 000 000	600 000 000
21	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м общей площади	-	103 405	89 565	71 650	80 000
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/199293655/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/199293655/</a> , т. +7 (910) 421-83-43	ИПК "Стратегия", <a href="http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/">http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/</a> , т. +7 (495) 320-00-02	Информационный портал "Циан", <a href="https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/192840563/">https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/192840563/</a> , т. +7 (985) 762 81 24	Информационный портал "Аfy.ru", <a href="https://afy.ru/serpuhov/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800649631">https://afy.ru/serpuhov/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800649631</a> , т.+7 (910) 421-83-43

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 8.1. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого ТРЦ "Карнавал" на карте Московской области**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

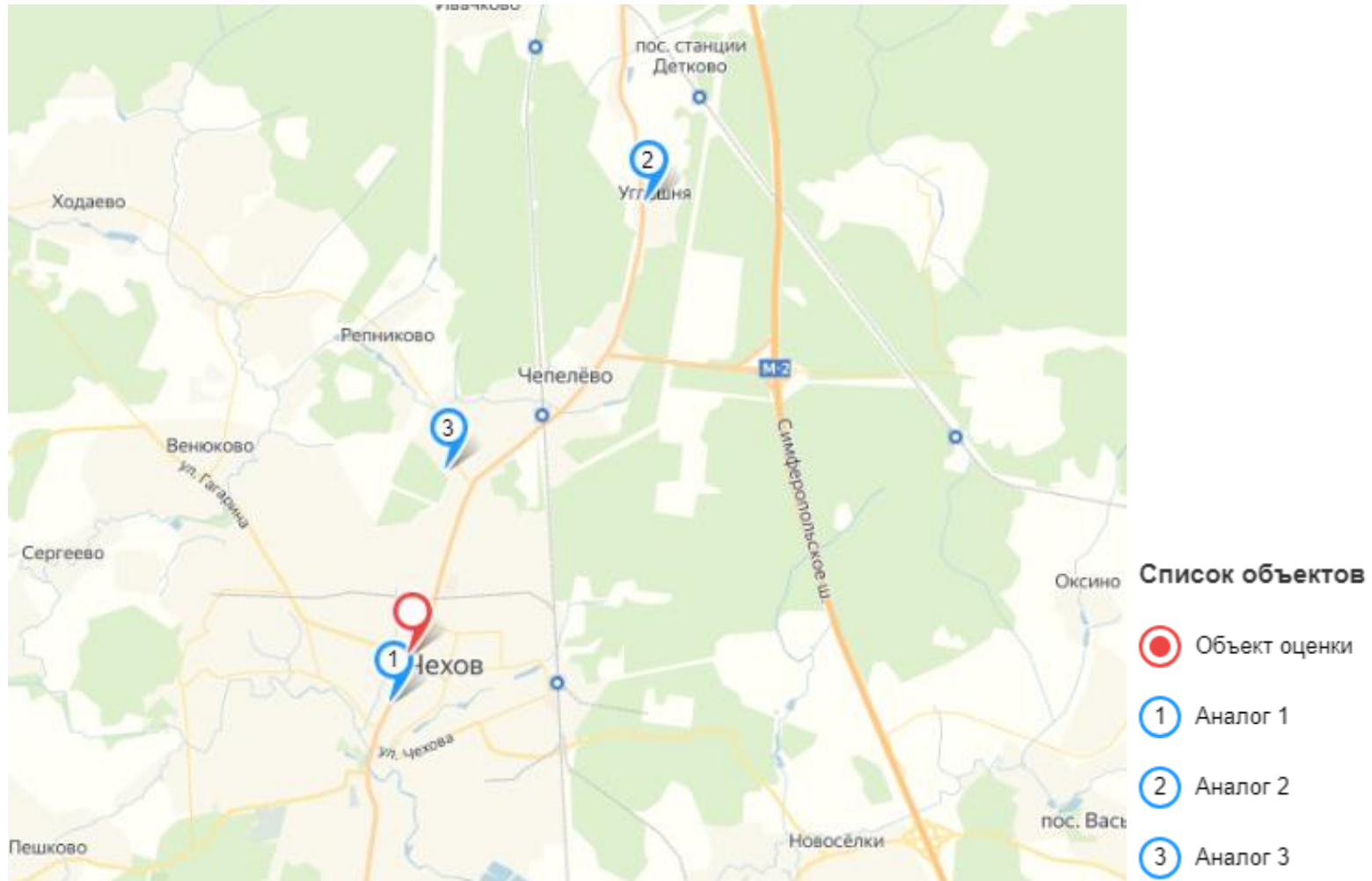
**Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный под размещение торгового центра	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 3,05 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 6,9 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения многофункциональных объектов, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 30,0 млн руб. (НДС не облагается)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96 Симферопольское шоссе Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 68 Симферопольское шоссе Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Московская область, городской округ Чехов, д. Углешня, д. 17 Симферопольское шоссе Окраины городов, промзоны	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная, д. 10 Симферопольское шоссе Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
8	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Выше среднего
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение торгового центра	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
12	Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	6,10	17,00	100,00
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	3 050 000	6 900 000	30 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0
21	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		3 050 000	6 900 000	30 000 000
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	500 000	405 882	300 000
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Группа компаний "Циан", <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/</a> , т. +7 965 122-18-91	Группа компаний "Циан", <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/">https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/</a> , т. +7 985 750-75-65	Группа компаний "Циан", <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/</a> , т. +7-905-702-25-09

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 8.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка на карте Московской области**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

№ п/п	Элементы сравнения
<b>Для ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1)</b>	
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• линия домов;</li> <li>• пешеходный и автомобильный трафик;</li> <li>• линия домов;</li> <li>• наличие парковки;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций;</li> <li>• состояние/уровень отделки</li> </ul>
<b>Для земельного участка (оцениваемый объект №4)</b>	
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке;</li> <li>• состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к зданию;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• категория земель;</li> <li>• разрешенное использование земельного участка;</li> <li>• рельеф;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) ИРД;</li> <li>• наличие коммуникаций</li> </ul>

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. 8.5.



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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
<b>Для ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1)</b>			
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>характеристики местоположения объекта недвижимости;</li> <li>тип торгового центра;</li> <li>общая площадь объекта недвижимости;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на тип торгового центра;</li> <li>корректировка на размер общей площади;</li> </ul>	Таблица 8.27
<b>Для земельного участка (оцениваемый объект №4)</b>			
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>характеристики местоположения объекта недвижимости;</li> <li>пешеходный и автомобильный трафик;</li> <li>линию домов;</li> <li>общая площадь земельного участка</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на пешеходный и автомобильный трафик;</li> <li>корректировка на линию домов;</li> <li>корректировка на размер общей площади</li> </ul>	Таблица 8.28

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 Объекта №1 по объекту-аналогу №4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и типу (классу) торговых центров, 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 Объекта №4 по объекту-аналогу №3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их пешеходному и автомобильному трафику, линии домов, площади 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 различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)*

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со справочником расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

**Таблица 8.6. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для небольших городов и населенных пунктов**

Объект недвижимости	Значение корректировки на торг, %		
	минимальное	максимальное	среднее
Земельные участки	-11,00%	-15,00%	-13,00%

Источник: Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №22) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2018

Величина корректировки на торг для оцениваемых земельных участков была определена на уровне среднего значения и составила **-13,0%**.

*Корректировка на местоположение*

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 по району города рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Л. А. Лейфера (Таблица 8.7)

**Таблица 8.7. Величина корректировки на характеристики местоположения по району города**

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%	13,00%	23,00%	34,00%	58,00%	36,00%
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	-12,00%	0,00%	9,00%	19,00%	39,00%	20,00%
Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы	-19,00%	-8,00%	0,00%	9,00%	28,00%	10,00%
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	-26,00%	-16,00%	-8,00%	0,00%	18,00%	1,00%
Окраины городов, промзоны	-37,00%	-28,00%	-22,00%	-15,00%	0,00%	-14,00%
Районы крупных автомагистралей города	-26,00%	-17,00%	-9,00%	-1,00%	16,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

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

**Таблица 8.8. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого земельного участка**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 68	Московская область, городской округ Чехов, д. Углешня, д. 17	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная, д. 10
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
<b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>34,00%</b>	<b>9,00%</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик

Чем интенсивней автомобильный и пешеходный трафик, тем выше его коммерческая привлекательность объекта и, как следствие, его стоимость. Корректировка на трафик вносится, если интенсивность трафика в районе расположения объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на трафик.

Данная корректировка была определена экспертно на основании мониторинга рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, изучения аналитических и статистических материалов крупнейших агентств недвижимости (GWA Sawyer, Panny Lane Realty, Blackwood и др.), занимающихся анализом рынка недвижимости. Расчет представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.9. Расчет корректировки на автомобильный и пешеходный трафик**

Автомобильный и пешеходный трафик	Высокий трафик	Выше среднего	Средний трафик	Низкий трафик
Высокий трафик	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%
Выше среднего	-4,76%	0,00%	-13,04%	10,00%
Средний трафик	-9,09%	-4,76%	0,00%	5,00%
Низкий трафик	-13,04%	-9,09%	-4,76%	0,00%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 8.10. Расчет корректировки на пешеходный и автомобильный трафик для объектов- аналогов**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Выше среднего
<b>Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,00%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на линию домов

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение земельных участков под торгово-офисную застройку относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на стоимость. Так, например, объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов (в жилых кварталах).

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018, "Земельные участки", Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфера Л.А. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.11. 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	1,28	1,26	1,31	1,15	1,41
<b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)</b>					<b>28,00%</b>
<b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)</b>					<b>-21,88%</b>

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 8.12. Расчет корректировки на линию домов для объектов- аналогов**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
<b>Корректировка на линию земельного участка (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>28,00%</b>

Источник: 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 здания была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

Величина корректировки на площадь представлена в таблицах ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

**Таблица 8.13. Величина корректировки на площадь (для земельного участка до 5 000 кв. м)**

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 5 000 кв. м	0	-
2	от 5 000 до 10 000 кв. м	-7,52%	<a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-10-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-10-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
3	от 10 000 до 50 000 кв. м	-13,64%	<a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/90-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-10-000-do-50-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/90-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-10-000-do-50-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
4	от 50 000 до 100 000 кв. м	-25,35%	<a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/91-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-50-000-do-100-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/91-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-50-000-do-100-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
5	от 100 000 до 250 000 кв. м	-26,14%	<a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k</a>

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
			cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-000-do-250-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
6	от 250 000 до 500 000 кв. м	-31,28%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/93-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-250-000-do-500-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/93-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-250-000-do-500-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
7	от 500 000 до 1 000 000 кв. м	-43,00%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/94-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-000-do-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/94-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-000-do-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
8	более 1 000 000 кв. м	-49,50%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/95-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/95-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

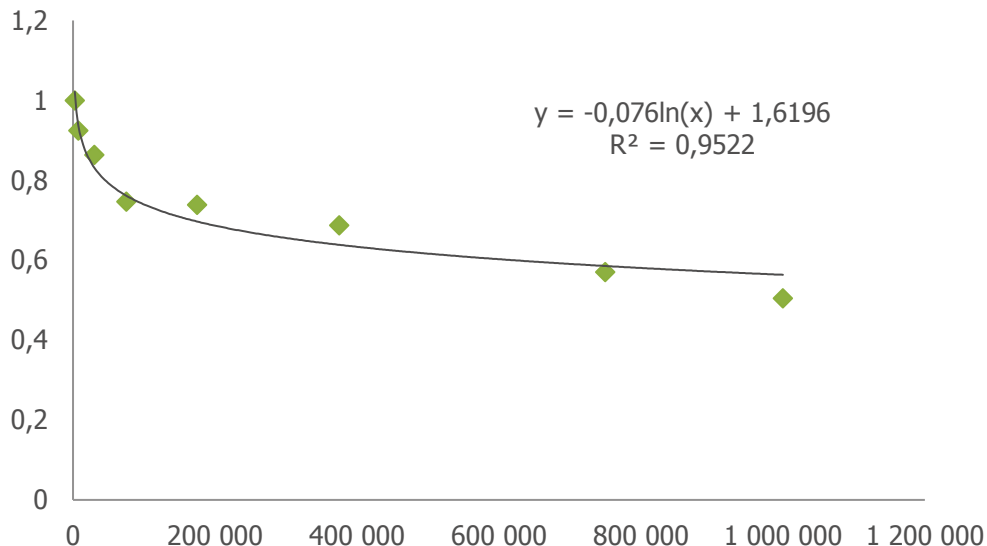
**Таблица 8.14. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости**

Показатель	Значения							
Площадь, кв. м	2 500	7 500	30 000	75 000	175 000	375 000	750 000	1 000 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1	0,9248	0,8636	0,7465	0,7386	68,72%	57,00%	50,50%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R<sup>2</sup>. Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R<sup>2</sup>) имеет логарифмическая модель.

**Рисунок 8.3. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта**



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше по тексту можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость для земельных участков может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,076 \times \ln(X) + 1,6196$$

где:

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

$\ln(X)$  – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(-0,076 \times \ln(S_{оц}) + 1,6196) / (-0,076 \times \ln(S_{ан}) + 1,6196) - 1] * 100\%,$$

где:

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

$\ln(S_{оц})$  – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта оценки;

$\ln(S_{ан})$  – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

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

**Таблица 8.15. Расчет корректировки на площадь для земельного участка**

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Площадь общая	кв. м	9 047,00	610,00	1 700,00	10 000,00
$y=f(x)$	-	0,9272	1,1322	1,0543	0,9196
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	<b>-</b>	<b>-18,10%</b>	<b>-12,05%</b>	<b>0,83%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со справочником расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

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

Объект недвижимости	Значение корректировки на торг, %		
	минимальное	максимальное	среднее
Торговая (продажа)	-10,00%	-14,00%	-12,00%

Источник: Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2018

Величина корректировки на торг для оцениваемого здания была определена на уровне среднего значения и составила **-12,0%**.

*Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости*

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 по населенному пункту рассчитывалась с использованием данных выпущенных ПФК "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 года".

**Таблица 8.17. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого здания по населенному пункту**

№ п/п	Местоположение	Среднее значение стоимости торговой недвижимости по итогам 3 кв. 2019 г.	Величина корректировки, %
1	г. Чехов, г. Серпухов	63 500	0,0%
2	г. Ступино	53 100	19,6%
3	г. Коломна	52 300	21,4%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр", ПФК "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 года"

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

**Таблица 8.18. Результаты расчета корректировки на местоположение**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1	Московская область, городской округ Ступино, г. Ступино, ул. Горького, д. 26	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139
	г.п. Чехов	г.п. Чехов	г. Ступино	г. Коломна	г. Серпухов
<b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b>		<b>0,00%</b>	<b>19,59%</b>	<b>21,41%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на тип торгового центра*

В индустрии торговых центров существует несколько типов торговых центров, которые служат различным покупательским нуждам и классифицируются, в зависимости от размера центра и арендаторов/торговых концептов, присутствующих в них.

Торговые помещения, расположенные в более крупных торговых центрах, являются более востребованными на рынке торговой недвижимости, т.к. привлекают потенциальных покупателей большим спектром услуг, которые покупатели могут получить в подобных центрах (при прочих равных условиях).

Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата представлена в таблице ниже.

**Таблица 8.19. Классификация торговых центров**

№	Тип	Общая площадь, тыс. кв. м		GLA, тыс. кв. м		1-ая зона охвата, км		Кол-во жителей, тыс. чел.		Якорь	Арендаторы
		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)
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)
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)
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
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
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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



Величина данной корректировки определялась на основании средневзвешенных арендных ставок аренды в ТЦ различных форматов, опубликованных в издании RWAY №282, сентябрь 2018 г., стр. 78 представлены в таблице ниже.

**Таблица 8.20. Средневзвешенные ставки аренды в ТЦ различных форматов по итогам I полугодия 2018 г.**

Формат торгового центра	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год, без учета НДС и ЭР
Суперрегиональный	48 139
Региональный	30 660
Окружной	29 696
Районный	20 276
Микрорайонный	18 529
Специализированный	12 961
Среднее значение	19 691

Источник: RWAY №282, сентябрь 2018 г, стр. 78

Таким образом, были рассчитаны корректировки на формат ТЦ.

**Таблица 8.21. Расчет корректировки на класс торгового центра**

	Суперрегиональный	Региональный	Окружной	Районный	Микрорайонный	Специализированный
Суперрегиональный	0,00%	57,01%	62,11%	137,42%	159,80%	271,41%
Региональный	-36,31%	0,00%	3,25%	51,21%	65,47%	136,56%
Окружной	-38,31%	-3,14%	0,00%	46,46%	60,27%	129,12%
Районный	-57,88%	-33,87%	-31,72%	0,00%	9,43%	56,44%
Микрорайонный	-61,51%	-39,57%	-37,60%	-8,62%	0,00%	42,96%
Специализированный	-73,08%	-57,73%	-56,35%	-36,08%	-30,05%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Так в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на класс торгового центра.

**Таблица 8.22. Расчет корректировки на класс торгового центра**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной	Районный
<b>Корректировка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>46,46%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

*Корректировка на общую площадь объекта недвижимости*

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале "Оценщики и эксперты".

Величина корректировки на площадь представлена в таблице ниже. Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

**Таблица 8.23. Величина корректировки на площадь торговых помещений (для базового помещения до 100 кв. м)**

№ п/п	Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
1	до 100 кв. м	0	-
2	от 100 до 500 кв. м	-6,28%	<a href="https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1">https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1</a>
3	от 500 до 2500 кв. м	-11,59%	<a href="http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-21,56%	<a href="http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
5	от 5 000 до 20 000 кв.м	-27,92%	<a href="http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
6	более 20 000 кв. м	-33,07%	<a href="http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

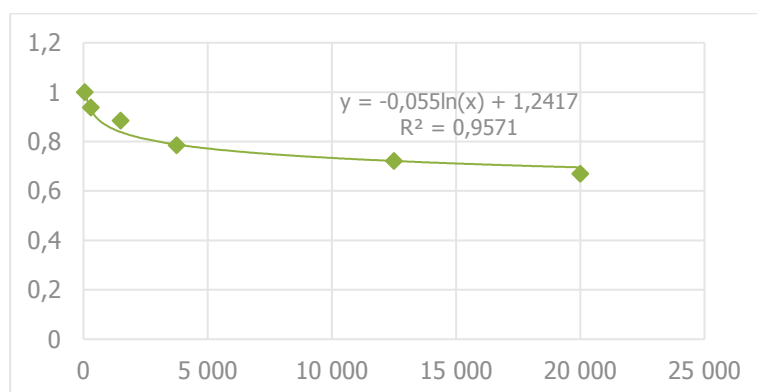
**Таблица 8.24. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости для торговых помещений**

Показатель	Значения					
Площадь, кв. м	50	300	1 500	3 750	12 500	20 000
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1	0,9372	0,8841	0,7844	0,7208	0,6693

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным  $R^2$ . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации ( $R^2$ ) имеет логарифмическая модель.

**Рисунок 8.4. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта**



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Как видно из графика выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0,055 \ln(x) + 1,2417$$

где:

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

$\ln(x)$  – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(-0,055 \ln(S_{оц}) + 1,2417) / (-0,055 \ln(S_{ан}) + 1,2417) - 1] * 100\%,$$

где:

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

$\ln(S_{оц})$  – натуральный логарифм числа, равного общей площади оцениваемого объекта;

$\ln(S_{ан})$  – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

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

**Таблица 8.25. Расчет корректировки на площадь**

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	32 835,00	19 341,50	11 500,00	16 748,00	7 500,00
$y=f(x)$	-	0,6697	0,6988	0,7274	0,7068	0,7510
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	<b>-</b>	<b>-4,17%</b>	<b>-7,93%</b>	<b>-5,24%</b>	<b>-10,81%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов:

- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого ТРЦ "Карнавал" в рамках сравнительного подхода представлены в табл. 8.30;
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода представлен в табл. 8.31.

**Таблица 8.26. Результаты оценки оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода**

Наименование основного средства	Стоимость в рамках подхода, руб.	Учет НДС (20%)
Торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.	2 322 865 000	без учета НДС
В том числе: Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.	34 308 000	НДС не облагается
<b>Итого стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода</b>	<b>2 322 865 000</b>	<b>без учета НДС</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость части оцениваемого недвижимого имущества, в рамках сравнительного подхода на дату оценки (22.11.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

**2 322 865 000 (Два миллиарда триста двадцать два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) руб.**

**Таблица 8.27. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1) в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	89 565	71 650	80 000
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	89 565	71 650	80 000
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	89 565	71 650	80 000
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	89 565	71 650	80 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	90 996	78 817	63 052	70 400
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	90 996	78 817	63 052	70 400
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов,	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов,	Московская область, городской округ Ступино,	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ул. Московская, вл. 96 г.п. Чехов	Симферопольское шоссе, д.1 г.п. Чехов	г. Ступино, ул. Горького, д. 26 г. Ступино	г. Коломна	г. Серпухов
	Корректировка на характеристики местоположения (%)		0,00%	19,59%	21,41%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		90 996	94 254	76 555	70 400
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения по району города (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		90 996	94 254	76 555	70 400
	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
9	Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		90 996	94 254	76 555	70 400
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		90 996	94 254	76 555	70 400
	Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной	Районный
11	Корректировка на тип торгового центра (%)		0,00%	0,00%	0,00%	46,46%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		90 996	94 254	76 555	103 107
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	11 500,00	16 748,00	7 500,00
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-4,17%	-7,93%	-5,24%	-10,81%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		87 206	86 778	72 544	91 956
	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
13	Корректировка на паркинг (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		87 206	86 778	72 544	91 956
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 206	86 778	72 544	91 956
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 206	86 778	72 544	91 956
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 206	86 778	72 544	91 956
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 206	86 778	72 544	91 956
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	16,17%	39,52%	38,65%	69,27%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	6,19	2,53	2,59	1,44
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	48,53%	19,85%	20,30%	11,32%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					84 683
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					84 683
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					32 835,00
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					2 780 576 000
	Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб.					34 308 000
	<b>Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>					<b>2 322 865 000</b>
	Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка, приходящегося на ТРЦ "Карнавал" (без учета НДС), руб.					2 288 557 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете Объекта №1 по объекту-аналогу №4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и типу (классу) торговых центров, 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.

**Таблица 8.28. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка (оцениваемый объект №4), в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб.		500 000	405 882	300 000
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		500 000	405 882	300 000
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 земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		500 000	405 882	300 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		500 000	405 882	300 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-13,00%	-13,00%	-13,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	353 118	261 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	353 118	261 000
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 68	Московская область, городской округ Чехов, д. Углешня, д. 17	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная, д. 10

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	353 118	261 000
	Местоположение в городе	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
		-	0,00%	34,00%	9,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	473 178	284 490
	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Выше среднего
9	Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %		0,00%	0,00%	5,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	473 178	298 715
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
10	Корректировка на линию земельного участка (%)		0,00%	0,00%	28,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	473 178	382 355
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
11	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	473 178	382 355
	Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение торгового центра	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
12	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		435 000	473 178	382 355
13	Общая площадь земельного участка, сотка	90,47	6,10	17,00	100,00
	Корректировка на размер общей площади, %		-18,10%	-12,05%	0,83%



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		356 254	416 153	385 519
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%
14	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		356 254	416 153	385 519
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
15	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		356 254	416 153	385 519
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		356 254	416 153	385 519
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		356 254	416 153	385 519
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		356 254	416 153	385 519
19	Сумма абсолютных величин корректировок		31,10%	59,05%	55,83%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,22	1,69	1,79
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		47,99%	25,28%	26,74%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на земельный участок (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб./сотка				379 218
	Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб./сотка				379 218
	Общая площадь земельного участка, сотка				90,47
	<b>Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб.</b>				<b>34 308 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете Объекта №4 по объекту-аналогу №3, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их пешеходному и автомобильному трафику, линии домов, площади 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.

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

В рамках доходного подхода определялась стоимость оцениваемого объекта №1: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.

### 9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода прямой капитализации

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование метода прямой капитализации в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества.

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 величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

**Этап 6.** Определение справедливой стоимости ТРЦ "Карнавал" в рамках доходного подхода.

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

**Допущение.** В качестве потенциально валового дохода, генерируемого оцениваемым ТРЦ "Карнавал", используется информация Заказчика: данные о средней ставке аренды по этажам для различных помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Карнавал", данные о доходе от рекламы и паркинга, данные о доходе от прочих услуг.

#### 9.1.1. Этап 1. 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<sup>86</sup>.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

<sup>86</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

**S** — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

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

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

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

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

По состоянию на дату оценки часть помещений ТЦ "Карнавал" площадью 18 204 кв. м сдана в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Помещение площадью 393,0 кв. м остается вакантным. В соответствии с информацией, предоставленной собственником, ТЦ "Карнавал" имеет дополнительный доход в виде % с товарооборота, компенсации коммунальных расходов, паркинга и рекламных поверхностей.

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

На основании вышеизложенного потенциальный валовый доход от ТЦ "Карнавал" складывается из следующих статей:

- из базовой арендной платы (постоянная часть);
- эксплуатационного платежа (переменная часть);
- плата за маркетинг (переменная часть);
- % от товарооборота (переменная часть);
- компенсация коммунальных расходов (переменная часть).

Также собственник объекта получает доход от размещения оборудования, доход от сдачи в аренду земельного участка.

Таким образом, величина потенциального валового дохода формируется из следующих составляющих:

- доход от сданных помещений (базовая арендная плата, эксплуатационные маркетинговые платежи);
- доход от вакантных помещений;
- доход от % с товарооборота;
- доход от компенсации коммунальных расходов (переменная часть);
- доход от прочих услуг (доход от размещение оборудования, доход от сдачи в аренду земельного участка).

## 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. 3.6. Отчета. На основании обработанной информации<sup>87</sup> Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости объекта оценки, Исполнитель использовал фактические данные.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 156 500 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 64 600 - 156 500 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 16 200 - 83 700 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 6 600 - 13 800 руб./кв. м/год без учета НДС.
- % от товарооборота уплачиваемый арендаторами варьируется от 6% до 20% в зависимости от профиля арендатора.

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.

**Таблица 9.1. Условия аренды в торговых центрах Московского региона**

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	4 500-10 000	1,5-4
DIY (>5 000 кв. м)	3 000-9 000	4-6
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	12 000-23 000	4-6
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000-35 000	6-8
Товары для дома (<1 500 кв. м)	6 000-10 000	10-12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	8 000-20 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000-12 000	6-8
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000-16 000	7-9
<b>Операторы торговой галереи:</b>		
Якоря (более 1 000 кв. м)	0-12 000	4-12
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	0-14 000	6-12
Мини-якоря (500-700 кв. м)	0-16 000	6-12
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	45 000-120 000	12-14
<b>Досуговые концепции:</b>		
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000-8 000	10-14
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0-6 000	8-12

<sup>87</sup> См. раздел 6.4.6 Отчета и табл. 9.1 раздела 9.1. Отчета.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
<b>Общественное питание:</b>		
Food-court	45 000-150 000	12-20
Кафе	15 000-90 000	12-15
Рестораны	0-25 000	10-15

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.pdf>

### Определение ПВД от вакантных помещений

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, по состоянию на дату оценки вакантно 393,0 кв. м, что составляет 2% от общей арендопригодной площади ТЦ.

Поскольку среднерыночный уровень недозагрузки торговой недвижимости Московского региона выше и составляет 6,6–8,6%<sup>88</sup>, Исполнителем принято решение дополнительно не до загружать вакантные площади, т. к. текущий уровень недозагрузки ниже среднерыночных значений.

### Доходы от % с товарооборота

В соответствии с данными, предоставленными собственником часть арендаторов ТЦ "Карнавал" платят % с товарооборота. Ставка % с товарооборота находится в диапазоне от 6% до 20% в зависимости от профиля арендатора. На основании обработанной рыночной информации, приведенной в таблице выше (табл. 9.1), рыночная величина % с товарооборота находится в диапазоне от 1,5% до 20% в зависимости от профиля арендатора. Таким образом, Исполнитель пришел к выводу, что процентная ставка на товарооборот по действующим договорам соответствует рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

В связи с этим, определение ПВД от % с товарооборота, производилось Исполнителем на основании фактических данных за последний календарный год (с ноября 2018 г. по октябрь 2019 г.), предоставленных Заказчиком.

На основании вышеизложенного, потенциальный валовой доход от % с товарооборота составил **18 844 175 руб. без учета НДС.**

### Доходы от компенсации коммунальных расходов

В процессе анализа реестра арендаторов, предоставленного собственником, Исполнитель установил, что коммунальные расходы компенсируются арендаторами.

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

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

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных за последний календарный период (с ноября 2018 г. по октябрь 2019 г.), предоставленных Заказчиком, и составила **40 774 153 руб. без учета НДС.**

<sup>88</sup> Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019>; <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.aspx?search-id=b1cffc9f-bac2-447a-ad36-d74334bd0b54&report-id=598&rank=5>

**Таблица 9.2. Анализ фактических коммунальных расходов, компенсируемых арендаторами на соответствие среднерыночным данным**

Параметр	Фактические данные (с ноября 2018 г. по октябрь 2019 г.), тыс. руб./год без НДС	Фактические данные (с ноября 2018 г. по октябрь 2019 г.), руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	40 774,15	1 242 руб./кв. м/год (GBA) 2 193 руб./кв. м/год (GLA)	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"

**Доходы от прочих услуг (доход от размещения оборудования, доход от сдачи в аренду земельного участка)**

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, собственник получает дополнительный доход от размещения оборудования и доход от сдачи в аренду земельного участка.

Величина дохода от размещения оборудования и сдачи в аренду земельного участка была принята на основании данных, предоставленных Заказчиком. Информация из реестра арендаторов с указанием величины средней арендной платы за размещение оборудования приведена в табл. 3.6. Отчета.

В связи с этим, определение ПВД от размещения оборудования, производилось Исполнителем на основании реестра арендаторов, предоставленного по состоянию на дату оценки.

На основании вышеизложенного, потенциальный валовый доход от размещения оборудования и сдачи в аренду земельного участка составил **672 408 руб. без учета НДС.**

Таким образом, ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды представлен в таблице ниже.

**Таблица 9.3. Расчет величины потенциального валового дохода**

Наименование	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	ПВД, руб./год без НДС	Источник
ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	18 204,0	21 715	395 293 392	На основании реестра арендаторов по состоянию на дату оценки
ПВД от вакантных помещений, без НДС (20%), руб./год	393,0	—	—	—
ПВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	—	—	18 844 175	На основании фактических данных за последний календарный год (с ноября 2018 г. по октябрь 2019 г.)
ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	—	—	40 774 153	На основании фактических данных за последний календарный год (с ноября 2018 г. по октябрь 2019 г.)
ПВД от прочих услуг (размещение оборудования на крыше и сдачи в аренду земельного участка), без НДС (20%), руб./год	—	—	672 408	На основании реестра арендаторов по состоянию на дату оценки
<b>Итого:</b>	<b>18 597,00</b>	<b>—</b>	<b>455 584 129</b>	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**9.1.2. Этап 2. 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.

Величина ДВД от оцениваемого объекта, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

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

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

**П<sub>а</sub>** — потери при сборе арендной платы;

**П<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

**Д<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>89</sup>:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

#### Определение величины недозагрузки

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 7,63%. Указанная величина характеризует возможность неполной занятости площадей вследствие смены арендаторов.

**Таблица 9.4. Величины недозагрузки торговых помещений**

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Colliers	8,60%	<a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019</a>
Cushman&Wakefield	7,70%	<a href="http://cwrussia.ru/">http://cwrussia.ru/</a>
Knight Frank	6,60%	<a href="https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-vedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.aspx?search-id=b1cffc9f-bac2-447a-ad36-d74334bd0b54&amp;report-id=598&amp;rank=5">https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-vedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.aspx?search-id=b1cffc9f-bac2-447a-ad36-d74334bd0b54&amp;report-id=598&amp;rank=5</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>7,63%</b>	

Источник: анализ 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<sup>90</sup> площадей соответствует среднерыночным данным<sup>91</sup>.

<sup>89</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>90</sup> Текущий уровень недозагрузки составляет 7,7%

<sup>91</sup> См. Раздел 5.4 Отчета



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 "Карнавал" приведено в табл. 9.15.

### 9.1.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>92</sup>. 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"<sup>93</sup>. 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:

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

#### Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

Заказчиком была предоставлена расшифровка фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта оценки. Величина расходов представлена в табл. ниже.

Общая величина эксплуатационных и коммунальных расходов за последний календарный год (ноябрь 2018 г. – октябрь 2019 г.) составила - 86 766 571 руб./год без НДС (2 642,50 руб./кв. м/год без НДС по общей площади здания ТРЦ).

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

**Таблица 9.5. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным**

Параметр	Фактические данные за последний календарный год (ноябрь 2018 г. – октябрь 2019 г.), тыс. руб./год без НДС	Фактические данные последний календарный год (ноябрь 2018 г. – октябрь 2019 г.), руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	86 766,571	2 642,50 руб./кв. м/год (GVA) или 4 665,62 руб./кв. м/год (GLA)	1 600 — 8 000 руб./кв. м/год без НДС	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

<sup>92</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>93</sup> 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.

## Величина 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 2019 г. налог на имущество в Московской области составит 1,5% от кадастровой стоимости, в 2020 составит 1,7% от кадастровой стоимости<sup>94</sup>.

Кадастровая стоимость объекта оценки равна 2 038 900 813,28 рублей.

Расчет величина налога на имущество представлен в таблице ниже.

**Таблица 9.6. Величина налога на имущество**

Параметр	2019
Кадастровая стоимость здания ТРЦ, руб.	2 038 900 813,28
Ставка налога на имущество на 2019 г., % <sup>95</sup>	1,5%
Ставка налога на имущество на 2020 г., %	1,7%
<b>Величина налог на имущество, (НДС не облагается), руб./год (% от кадастровой стоимости)</b>	<b>34 321 497</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## 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 ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

**Таблица 9.7. 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%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

Источник: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

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.

<sup>94</sup> Источник: <http://docs.cntd.ru/document/563574714>

<sup>95</sup> Источник: <http://docs.cntd.ru/document/5808809>, <http://docs.cntd.ru/document/456056717>

**Таблица 9.8. Расчет величины расходов на страхование**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.13)	руб. без НДС	2 965 147 000
2	Остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.13)	руб. без НДС	2 866 308 767
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.13)	руб. без НДС	2 915 727 883
4	Затраты на страхование объекта (среднее значение)	%	0,05%
<b>5</b>	<b>Расходы на страхование</b>	<b>руб./год</b>	<b>(1 506 459)</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,05% от среднегодовой балансовой стоимости объекта и составила **1 506 459 руб./год** для ТРЦ "Карнавал".

### Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Подробное описание затрат на замещение, а также методика их расчета приведены в приложении 2 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ( $K_{ув}$ ) основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2036 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет себестоимости строительства приведен в табл. 9.9. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в табл. 9.10. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в табл. 9.11.

**Таблица 9.9. Расчет себестоимости строительства торгового комплекса**

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства	долл. США/кв. м без НДС	731	973	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" №273, декабрь 2017 г. (стр. 95)
Курс долл. США на дату публикации Источника	руб./долл. США		67,1899	<a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a>
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	49 116	65 376	Расчеты АО "НЭО Центр"
Инфляция по состоянию на дату оценки, с даты выхода справочника	%		11,67%	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	54 848	73 005	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		63 926	
Региональный коэффициент	-		1,1010	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки в регионе (среднее значение)	руб./кв. м без НДС	60 386	80 378	
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки в регионе (среднее значение)</b>	<b>руб./кв. м без НДС</b>		<b>70 382</b>	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 9.10. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции**

Наименование показателя	2019	2020	2021
Инфляция	4,85%	4,12%	4,02%
Прогнозный период	0,11	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,04	1,04
Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	4,03%	4,03%	3,97%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	3,86%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04

Наименование показателя	2019	2020	2021
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	4,01%	4,01%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	4,00%	3,99%	3,97%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	3,97%	3,97%	3,97%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,89
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Итого</b>			<b>2,1939</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### Таблица 9.11. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого ТРЦ "Карнавал"

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	22.11.2019
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,81%
Площадь объекта оценки, кв. м	32 835,0
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	2 099 021 478
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	1 742 187 826
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	261 328 174
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1939
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	573 339 078
Фактор фонда возмещения	0,0249
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.</b>	<b>14 278 177</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### Плата за земельный участок

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. В городе Чехове земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка<sup>96</sup>. Расчет платы за земельный участок представлен в Таблица 9.14.

### Определение расходов на брокеридж

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 управляющую компанию

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;

<sup>96</sup> Решение Совета депутатов городского округа Чехов Московской области от 25 октября 2017 г. N 67/5-2017

- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта и т.п.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

В соответствии с рыночной практикой стоимость услуг управляющей компании в коммерческой недвижимости, как правило, составляет 1-3% от арендной ставки (наиболее характерное значение).

В рамках настоящего Отчета, Исполнителем принято решение, определить величину расходов на управляющую компанию на уровне среднего значения, в размере 2,0% от действительного валового дохода.

#### Таблица 9.12. 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%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

#### 9.1.4. Этап 4. 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 табл. 9.15.

#### 9.1.5. Этап 5. 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 максимальное значение ставки капитализации, равное **10,35%** на основании рыночных данных, поскольку объект оценки расположен в Московской области.

#### Таблица 9.13. Расчет ставки капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Statrielt	7,00%	12,00%	10,00%	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2019-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2019-goda</a>
Cushman&Wakefield	10,00%	10,00%	10,00%	<a href="http://cwrussia.ru/">http://cwrussia.ru/</a>
CBRE	9,50%	9,50%	9,50%	<a href="http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q3%202019%20investment%20market_rus_dyEv.pdf?e=1574236516&amp;h=dd6389bef10ee54c8ab1bc15aa6b6445">http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q3%202019%20investment%20market_rus_dyEv.pdf?e=1574236516&amp;h=dd6389bef10ee54c8ab1bc15aa6b6445</a>
Colliers	9,00%	10,00%	9,50%	<a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019</a>
Knight Frank	9,75%	10,25%	10,00%	<a href="https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.aspx?search-id=b1c9fc9f-bac2-447a-ad36-d74334bd0b54&amp;report-id=599&amp;rank=1">https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.aspx?search-id=b1c9fc9f-bac2-447a-ad36-d74334bd0b54&amp;report-id=599&amp;rank=1</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>8,94%</b>	<b>10,35%</b>	<b>9,75%</b>	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

#### 9.1.6. Этап 5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации).

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / K,$$

где:

**C** — стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

**Таблица 9.14. Расчет стоимости ТРЦ "Карнавал" в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	32 835,00
2	Арендпригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	18 597,00
3	площадь помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	18 204,00
4	площадь вакантных помещений	кв. м	393,00
5	Величина средневзвешенной арендной ставки помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС), руб./кв. м/год	руб./кв. м/год без НДС	21 715
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	455 584 129
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	395 293 392
8	ПВД от вакантных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	0
9	ПВД от прочих услуг (размещение оборудования на крыше), без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	672 408
10	ПВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	18 844 175
11	ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	40 774 153
12	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
13	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений	%	100,00%
14	ДВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	455 584 129
15	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	395 293 392
16	ДВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
17	ДВД от прочих услуг (размещение оборудования на крыше), без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	672 408
18	ДВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	18 844 175
19	ДВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	40 774 153
20	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 965 147 000
21	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 866 308 767
22	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 915 727 883
23	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	(86 766 571)
24	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(34 321 497)
25	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 506 459)
26	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(14 278 177)
27	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(362 016)
28	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
29	Расходы на управление, руб./год	руб./год без НДС	(7 905 868)
30	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(145 140 588)
31	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	310 443 541
32	Коэффициент капитализации	%	10,35%
<b>33</b>	<b>Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>2 999 455 000</b>
34	Стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки	руб. НДС не облагается	34 308 000
<b>35</b>	<b>Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. с НДС</b>	<b>3 592 484 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость части оцениваемого недвижимого имущества, в рамках доходного подхода на дату оценки (22.11.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

**2 999 455 000 (Два миллиарда девятьсот девяносто девять миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) руб.**

## **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.

### **10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

Итоговая справедливая стоимость трансформаторной подстанции и газопровода (оцениваемые объекты №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 трансформаторной подстанции и газопроводу принят равным **100%**.

Итоговая справедливая стоимость земельного участка (оцениваемый объект №4) была рассчитана с использованием одного подхода: сравнительного. Так как в данном случае затратный и доходный подходы не применялись, удельный вес сравнительного подхода по земельному участку принят равным **100%**.

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости здания ТРЦ Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что торговые центры являются уникальными в своем роде. Сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих данному объекту недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом торговой недвижимости и объектами-аналогами. Также 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 доходный подход для таких объектов является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода больший вес, 70%.

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

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 30%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 70%.

**Таблица 10.1. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	2 322 865 000	0,3	1 161 432 500
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	2 999 455 000	0,7	2 099 618 500
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе:</b>				<b>2 796 478 000</b>
2.1.	стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	34 308 000	1,0	34 308 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости трансформаторной подстанции (оцениваемый объект №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	1 428 000	1,0	1 428 000
2	<b>Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%))</b>			<b>1 428 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



**Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости газопровода (оцениваемый объект №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	914 000	1,0	914 000
<b>2</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))</b>			<b>914 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов оценки**

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость без учета НДС на 22.11.2019 г., руб.
1	Торгово-развлекательный центр "Карнавал" с кадастровым номером 50:31:0000000:18255	2 759 828 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	1 428 000
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	914 000
4	Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:66	34 308 000
<b>5</b>	<b>Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)</b>	<b>2 796 478 000</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов итоговая справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки (22.11.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

**2 796 478 000 (Два миллиарда семьсот девяносто шесть миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) руб.**

## РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №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 оценки коммерческой  
недвижимости и инвестиционных проектов**

**Партнер,  
Департамент оценки коммерческой  
недвижимости и инвестиционных проектов**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

## РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.;
- копия Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.;
- копия Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.;
- копия Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.;
- копия технического паспорта от 20.05.2011 г.;
- копия справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-102774 от 29.01.2019 г.;
- копия справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-103150 от 29.01.2019 г.;
- копия справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-102816 от 29.01.2019 г.;
- копия справки о кадастровой стоимости №МО-19/ЗВ-102824 от 29.01.2019 г.;
- информация условий договоров аренды, информация о доходах и расходах ТРЦ "Карнавал";
- информация консультационного характера.

### *Нормативные акты:*

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

### *Стандарты оценки:*

- Федеральный стандарт оценки "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.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru)
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru)
- [www.mian.ru](http://www.mian.ru)
- [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
- [www.incom.ru](http://www.incom.ru)
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru)
- [www.paulsyard.ru](http://www.paulsyard.ru)
- [www.zdanie.info](http://www.zdanie.info)
- [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru)
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru)
- [www.ners.ru](http://www.ners.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**Заказчик:**

АО "Сбербанк Управление Активами"  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/00010/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00010/19 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Акционерное общество «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 за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования 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 непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

*Полис № 08305/776/00010/19*



**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.**

**Безусловная франшиза не установлена.**

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2019 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски: требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

на основании Доверенности №3818/19 от 01.07.2019г

**Страхователь:**  
Акционерное общество «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«09» июля 2019 г.

*Сергей Карпов б.в.*  
09.07.2019

Полис № 08305/776/00010/19





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/00025/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/00025/18 (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 «НГО 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 за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

*Полис № 08305/776/00025/18*



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

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

**Территория страхования:** Российская Федерация, Украина, Казахстан.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 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 2018 г.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Горин А.Э./

**Страхователь:**



Плотникова В.В./

Место и дата выдачи подписи:  
г. Москва  
«06» декабря 2018 г.

Полис №08305/776/00025/18



127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**ВЫПИСКА**  
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»»

Дата выдачи: 15 октября 2019 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.

Руководитель отдела ведения реестра  
Ассоциации «СМАО»



Китаева Т.В.

**ДОВЕРЕННОСТЬ №30/19**

**Двадцать седьмое февраля две тысячи девятнадцатого года**

**город Москва**

Настоящей доверенностью

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

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

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

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

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

 **Генеральный директор**



**В. В. Плотникова**



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова  
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
 деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
 «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
 управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 08305/776/00009/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Соломенникова Татьяна Алексеевна  
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21  
ИНН 180401952057

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на каждый страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.





**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2020 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее 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»



\_\_\_\_\_ / Юрлов Д. А. /

Страхователь:  
 Соломенникова Татьяна Алексеевна



\_\_\_\_\_ / Соломенникова Т. А. /

Место и дата выдачи полиса:  
 г.Москва  
 «07» мая 2019 г.

 Корнев И. В.  
 29.05.2019

Полис №08305/776/00009/19



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

*в интересах  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 32200  
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 29.03.2017 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.10.2019 г.

Дата составления выписки 15.10.2019 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

# ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

АО "Сбербанк Управление Активами"  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2"

### **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<sup>97</sup>.

**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<sup>98</sup>.

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<sup>99</sup>.

---

<sup>97</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>98</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>99</sup> 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<sup>100</sup>.

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<sup>101</sup>.

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов<sup>102</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене<sup>103</sup>.

**Доходный подход** — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость<sup>104</sup>.

**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<sup>105</sup>.

**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, ramпы 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.

---

<sup>100</sup> П. 80.1 МСО 2017

---

<sup>101</sup> П. 200.3 МСО 2017

---

<sup>102</sup> П. 200.4 МСО 2017

---

<sup>103</sup> П. 20.1 МСО 2017

---

<sup>104</sup> П. 40.1 МСО 2017

---

<sup>105</sup> П. 60.1 МСО 2017

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>106</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>107</sup>.

**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<sup>108</sup>.

**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<sup>109</sup>.

**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<sup>110</sup>.

**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<sup>111</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>112</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>113</sup>

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.

---

<sup>106</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>107</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

---

<sup>108</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>109</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>110</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>111</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>112</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>113</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

**Физическая возможность (осуществимость)** — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая целесообразность (выгодность)** — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность (эффективность)** — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

### **Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности**

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

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- 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)<sup>114</sup>.

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<sup>115</sup>.

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<sup>116</sup>.

---

<sup>114</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>115</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

<sup>116</sup> IAS 38, п. 8.



**Основные средства**<sup>117</sup> 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<sup>118</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>119</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>120</sup> — 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<sup>121</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>122</sup> – 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<sup>123</sup>.

**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

---

<sup>117</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>118</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>119</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>120</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>121</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>122</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>123</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>124</sup>.

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<sup>125</sup>.

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<sup>126</sup>.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.<sup>127</sup>

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.<sup>128</sup>

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.<sup>129</sup>

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;

---

<sup>124</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>125</sup> П. 10.1 МСО 2017

---

<sup>126</sup> П. 30.1 МСО 2017

---

<sup>127</sup> П. 50.1 МСО 2017

---

<sup>128</sup> П. 50.2 МСО 2017

---

<sup>129</sup> П. 50.3 МСО 2017

- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>130</sup>.

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<sup>131</sup>.

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

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

### **Аренда**

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

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

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>132</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>133</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>134</sup>:

- 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;

---

<sup>130</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

---

<sup>131</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>132</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>133</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>134</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>135</sup>:

- 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.

<sup>135</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>136</sup>:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>137</sup>:

- 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<sup>138</sup>.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;

---

<sup>136</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

---

<sup>137</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

---

<sup>138</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

### Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>139</sup>.

**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<sup>140</sup>.

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<sup>141</sup> 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;

---

<sup>139</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>140</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>141</sup> Фонд МСФО.

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**"Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"<sup>142</sup>.

**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)<sup>143</sup>.

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<sup>144</sup>.

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<sup>145</sup>.

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<sup>146</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;

---

<sup>142</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>143</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>144</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>145</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>146</sup> IFRS 13, п. 15.

- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>147</sup>.

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<sup>148</sup>.

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<sup>149</sup>.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>150</sup>

**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<sup>151</sup>.**

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

---

<sup>147</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>148</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>149</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>150</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>151</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.



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

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

### **Этапы проведения оценки**

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

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 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<sup>152</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>153</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>154</sup>:

- 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;

<sup>152</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

<sup>153</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

<sup>154</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

где:

**C<sub>зп</sub>** — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

**ПП** — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)<sup>155</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>зем.уч.</sub>** — 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<sup>156</sup>.

<sup>155</sup> 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.

<sup>156</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>157</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

**Метод сравнительной единицы** — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом<sup>158</sup>.

**Модульный метод** (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

**Метод аналогов** — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

**Метод единичных расценок** заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

**Ресурсный метод** — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

**Базисно-индексный метод** (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

### Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

**C<sub>ср.ед.</sub>** — 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.

<sup>157</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

<sup>158</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С<sub>ср.ед.</sub>**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

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

#### *1-й этап. Анализ данных на полноту и качество*

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

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

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

#### *2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость<sup>159</sup> 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

<sup>159</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

#### *4-й этап. Определение прибыли предпринимателя*

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

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

где:

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

**С<sub>6</sub>** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**К<sub>1</sub>** — регионально-климатический коэффициент;

**К<sub>2</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**К<sub>3</sub>** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

**К<sub>4</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**К<sub>5</sub>** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

**К<sub>6</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

**Ппр%** — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент (К<sub>1</sub>) 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<sub>1</sub> приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>2</sub>)**

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<sub>2</sub> приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К<sub>3</sub>)**

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 (К<sub>4</sub>)**

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

### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K<sub>5</sub>)**

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

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

### **Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K<sub>6</sub>)**

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

**C<sub>o</sub>** — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

**C<sub>a</sub>** — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

**Φ<sub>o</sub>** — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

**Φ<sub>a</sub>** — 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.<sup>160</sup>

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

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

**C<sub>6</sub>** – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

**K** – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

<sup>160</sup>Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

**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<sub>б</sub>**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

### Методы определения прибыли предпринимателя

**Прибыль предпринимателя (ПП)** — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>161</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>162</sup>:

- 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 расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>163</sup>.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

<sup>161</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>162</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

<sup>163</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>



В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

**И<sub>ф%</sub>** — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

**И<sub>п</sub>** — прямые издержки на строительство;

**И<sub>к</sub>** — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

где:

**n** — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

**i** — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

**K<sub>i</sub>** — доля стоимости нового строительства (**С<sub>стр</sub>**) в i-том периоде инвестирования;

**n<sub>i</sub>** — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

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

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

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

где:

**R** — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

**R<sub>cc</sub>** — доходность собственных средств;

**D<sub>cc</sub>** — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

**R<sub>зс</sub>** — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

**D<sub>зс</sub>** — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

### **Определение доли собственных ( $D_{cc}$ ) и доли заемных средств ( $D_{зс}$ ) 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:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{зс} = 0,6.$$

### **Определение стоимости заемных средств ( $R_{зс}$ ) (процентов по инвестиционным кредитам)**

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

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

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

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

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

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

### **Определение доходности на собственные средства ( $R_{cc}$ )**

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

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

**BC** — безрисковая ставка дохода,

**P** — премия за риск строительства объекта.

### *Безрисковая ставка дохода (БС)*

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

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

### *Премия за риск строительства объекта (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"<sup>164</sup>. "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"<sup>165</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>166</sup>.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>167</sup>:

- 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%;

---

<sup>164</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

---

<sup>165</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

---

<sup>166</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

---

<sup>167</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 12.1. Расчет премии за риск строительства объекта**

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									

№ 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
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										К
Количество факторов		49								
<b>Премия за риск строительства объекта, %</b>										<b>%</b>

Источник: [www.inventech.ru/lib/business-plan](http://www.inventech.ru/lib/business-plan)

### Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>168</sup>:

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

<sup>168</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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

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

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

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

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**ДВ** — действительный возраст, лет;

**СЭС** — срок экономической службы, лет;

**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:

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

где:

**НИ** — накопленный износ;

**И<sub>физ.</sub>** — физический износ;

**И<sub>функ.устар.</sub>** — функциональное устаревание;

**И<sub>экон.устар.</sub>** — экономическое (внешнее) устаревание.

### Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>169</sup>:

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

<sup>169</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

Методы определения физического износа<sup>170</sup>:

- 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:

$$И_{\text{физ.}} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

**И<sub>физ.</sub>** – физический износ, %

**ХВ** – хронологический возраст, лет.

**СПС** – срок полезной службы, лет.

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

**Срок полезной службы (срок полезного использования)** — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива<sup>171</sup>.

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<sup>172</sup>.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

<sup>170</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

<sup>171</sup> 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)

<sup>172</sup> 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)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	95	85
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	59	50	60	59
Здания	КС-4	65	-	45	50	53
Здания	КС-5	-	-	40	50	45
Здания	КС-6	-	-	35	45	40
Здания	КС-7	20	20	30	35	26
Здания	КС-11	20	20	30	35	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	30	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



### Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

**Таблица 12.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости**

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

*Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа*

### Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>173</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания<sup>174</sup>:

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

<sup>173</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>174</sup> 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<sup>175</sup>.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания<sup>176</sup>:

- 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<sup>177</sup>.

### Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>178</sup>:

- 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<sup>179</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

---

<sup>175</sup> 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.

---

<sup>176</sup> 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.

---

<sup>177</sup> 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.

---

<sup>178</sup> 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.

---

<sup>179</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

## МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

### Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>180</sup> определения стоимости земли.

---

<sup>180</sup> "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<sup>181</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>182</sup>.

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<sup>183</sup>.

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.<sup>184</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>185</sup>:

- 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

<sup>181</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>182</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>183</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>184</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>185</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>186</sup>:

- 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<sup>187</sup>.

**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.

<sup>186</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>187</sup> 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 I кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за I кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за I кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за I кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>188</sup>.

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.

<sup>188</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

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

#### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$  — стоимость объекта-аналога;

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

$P\%$  — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$  — стоимость объекта-аналога;

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

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

#### **Расчет и внесение поправок**

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

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

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

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

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

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

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

### **Метод валового рентного мультипликатора**

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

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

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>189</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>190</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>191</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>192</sup>:

- 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.

---

<sup>189</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>190</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>191</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>192</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

#### Метод прямой капитализации дохода

**Метод прямой капитализации** доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>193</sup>:

- 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<sup>194</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

<sup>193</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>194</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**Па** — потери при сборе арендной платы;

**П<sub>нд</sub>** — 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<sup>195</sup>:

- 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<sup>196</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>197</sup>:

- 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;

---

<sup>195</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>196</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>197</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.



- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>198</sup>. 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.

<sup>198</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

**Таблица 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%	1,70%

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.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

#### **Плата за земельный участок<sup>199</sup>**

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.

<sup>199</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

**Не признаются налогоплательщиками** организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

**Налоговые ставки** устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

#### **Арендная плата**

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

**Таблица 12.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)**

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

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<sup>200</sup>.

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).

<sup>200</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

### 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"<sup>201</sup>.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 12.6).

**Таблица 12.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности**

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](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).

<sup>201</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

### Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>202</sup>.

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<sup>203</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ( $D_{кэ}$ );
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ( $D_{кв}$ );
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

$i$  — ставка дисконтирования;

$n$  — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$PФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кэ} \times D_{кв},$$

где:

$FV(Зс)$  — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

$D_{кэ}$  — доля короткоживущих элементов;

$D_{кв}$  — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

где:

<sup>202</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>203</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**K<sub>ув</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>ув</sub>** 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<sup>204</sup>, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

**Таблица 12.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

### Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

<sup>204</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "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".

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

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

#### **Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции**

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

#### **Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения**

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода ( $O_n$ ) и нормы возврата капитала ( $O_f$ ).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

#### **Определение ставки дохода**

Ставка дохода  $O_n$  отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка  $O_n$  (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

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](http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp).

### **Определение премии за риск инвестирования**

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
- низкое значение — до 2%;
- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 12.8. Расчет премии за риск инвестирования в объект**

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359)

### Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$L = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

**Таблица 12.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент**

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, 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%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а, следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

**BC** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

### Метод дисконтирования денежных потоков

*Метод дисконтирования денежных потоков* пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода  $n$ ;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода  $n$ ;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если<sup>205</sup>:

- 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.

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

Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.

Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.

Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.

Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.

Расчет ставки дисконтирования.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогножном периодах.

Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

### **Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогножном периодах**

#### *Прогнозный период*

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**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:

$$n = 0,5 \times K_i + \sum K_i,$$

где:

<sup>205</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

**K<sub>i</sub>** — 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 постпрогнозный период определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left( \frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n}$$

где:

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**CF<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

### Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{K}$$

где:

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>206</sup>:

- 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

<sup>206</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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.



## 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"<sup>207</sup>.

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<sup>208</sup>.

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<sup>209</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>210</sup>.

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

---

<sup>207</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

---

<sup>208</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

---

<sup>209</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

---

<sup>210</sup> 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<sup>211</sup>:

- 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;

соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;

<sup>211</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

### Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

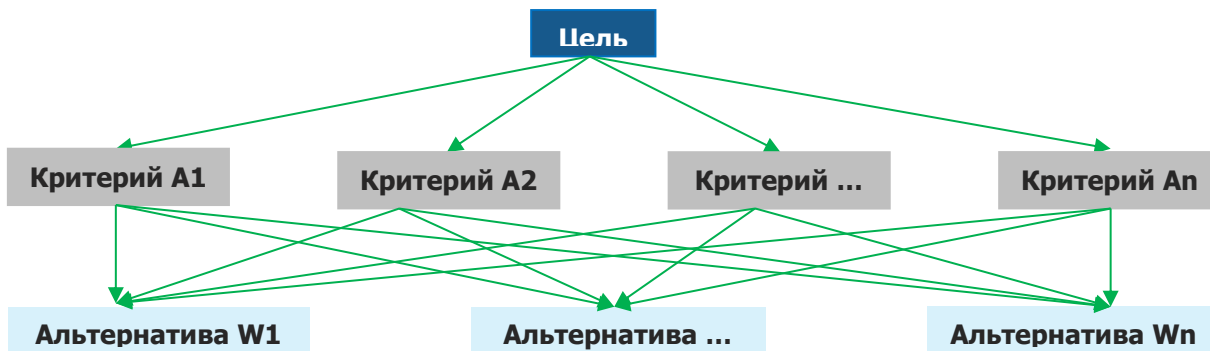
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

### Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

**Рисунок 12.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(j, 1) = 1/b$ .

Пусть  $A_1...A_n$  — множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$
...	...	...	...	...
An	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BECA_1 = X_1 / \text{Сумма}$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
An	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BECA_n = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 12.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.1.n \times Вес (An)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.2.n \times Вес (An)$
...	...	...	...	...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A1) + \dots + Альт.k.n \times Вес (An)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

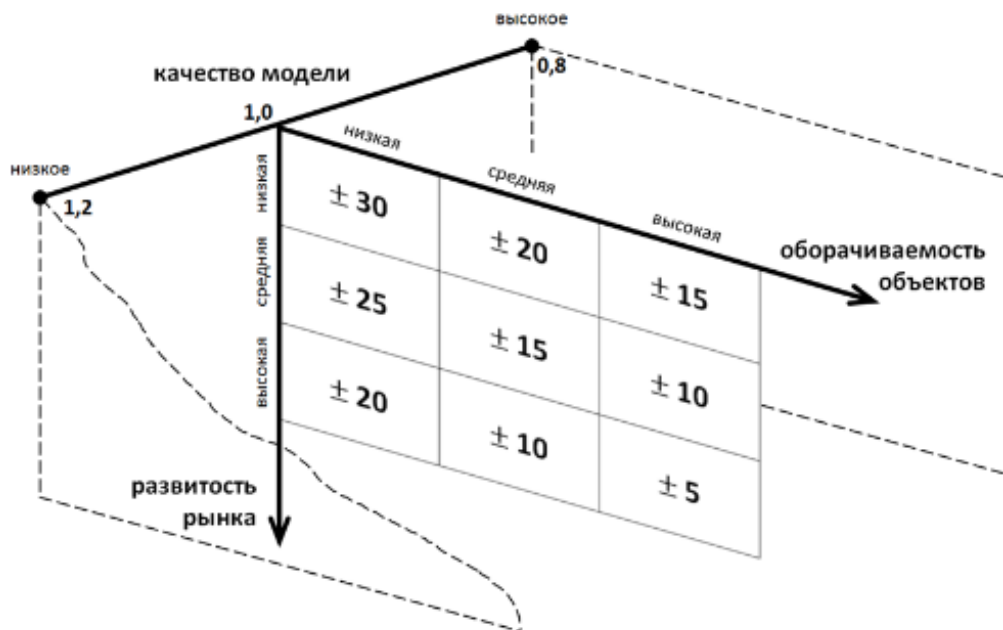
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## 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"<sup>212</sup> и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 12.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>213</sup>**



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-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;

<sup>212</sup> <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>213</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

**Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:**

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

**Таблица 12.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов –  $d_{1,2}$ ), %**

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

**Таблица 12.12. Показатель качества модели (k), ед.**

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

$k$  – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

$C$  – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$  – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:**

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).



### ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**Заказчик:**

АО "Сбербанк Управление Активами"  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата приложения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314-092-2459		
Адрес:	Московская область, городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, здание №6		
Площадь, м²:	32835,0		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	торгово-развлекательный центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Легкие из местных материалов		
Год ввода в эксплуатацию/назначение строительства:	2011		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	1787529480,14		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Листы 1

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
объекта недвижимости	
Лист № _____	Регистрация № _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:31:0090000:18255
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:66, 50:31:0040402:229
Кадастровые номера земельных, мостово-мостовых, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
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:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 09.08.2017 г., Рычков Кирилл Михайлович №77-13-260, ООО «100 11А 100», 15.10.2018 г.
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Язмурдов Александр Анатольевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Желева С. С.
подпись	подпись
подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в зарегистрированных правах

Раздел 2

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов :
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы паевых инвестиционных фондов - Владельцы паевых инвестиционных фондов - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев паевых инвестиционных фондов и счетов лево владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обшир долевой собственности, № 50:31:000000:18255-50/001/2017-33 от 09.11.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		3.1.1.1.	
вид:		Аррнал	
дата государственной регистрации:		16.10.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-31/50/2014-159	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.10.2014 на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702769009	
основание государственной регистрации:		Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.04.2014 №4814, дата регистрации 16.10.2014, №50-50-31/50/2014-159	
3.1.2.		3.1.2.1.	
вид:		Аренда, Помещение №245, 244, расположенные на 4-м этаже Торгового центра, общей площадью 71,4 кв. м, расчетной площадью 71,4 кв.м	
дата государственной регистрации:		17.10.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-31/049/2014-326	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.10.2014 на 17.10.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Строим бизнес", ИНН: 5048032708	
основание государственной регистрации:		Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.08.2014 №2114, дата регистрации 17.10.2014, №50-50-31/049/2014-326	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жидко С. С.	
подпись		подпись	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	
М.П.			

Этап		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
21.11.2019	№ 50:001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:01/000000/18285	
3.1.3.	вид	Аренда, Помещение №11, расположенное на 1 этаже Торгового центра, площадью 66 кв.м.	
	дата государственной регистрации	26.11.2014	
	номер государственной регистрации	50:50-11/056/2014-309	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 26.11.2014 на 5 лет	
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Закрытое акционерное общество "Савой Логистика", ИНН: 7703567318	
	основание государственной регистрации	Долгосрочный договор аренды помещения от 23.06.2014 №14/14, дата регистрации 26.11.2014, №50-50-31/056/2014-304	
	вид	Аренда, Помещение, расположенное по адресу: Московская область, городские поселения Чехов, г.Чехов, ул.Московская, д.№ 36, состоит из: - Этаж 1, помещения № 35, 36, 41-49, 55-56, 67-83, площадь: 1889, 2 кв.м.	
	дата государственной регистрации	22.06.2012	
3.1.5.	номер государственной регистрации	50:50-99/0172012-128	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 22.06.2012 по 28.02.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728629110	
	основание государственной регистрации	Договор субаренды нежилого помещения от 17.04.2012, дата регистрации 22.06.2012, №50-50-99/0172012-128	
3.1.6.	вид	Аренда, Помещение №113 расположенное на 2 этаже Торгового центра, общей площадью 83, 90 кв.м.	
	дата государственной регистрации	01.12.2014	
	номер государственной регистрации	50:50-31/038/2014-138	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.12.2014 на 1 год	
3.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Магистр 2006", ИНН: 774381118	
	основание государственной регистрации	Долгосрочный договор аренды помещения №5114 от 19.06.2014, дата регистрации 01.12.2014, №50-50-31/038/2014-138	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жилин С. С.
подпись			подпись
М.П.			М.П.

Данные		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 2.	Всего листов раздела 2.	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.6.	вид:	Аренда, недвижимое помещение №4 площадью 59,7 кв.м, расположенное на 1 этаже 3-этажного торгово-развлекательного центра, подписание: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314-092-2459, лит. К Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255		
	дата государственной регистрации:	19.12.2014		
	номер государственной регистрации:	50-50/31/039/2014-053		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2014 по 19.12.2017		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДАМАС-Ювенитор", ИНН: 7715711069		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 01.07.2014 №68/14, дата регистрации 19.12.2014, №50-50/31/039/2014-053			
3.1.7.	вид:	Аренда, Помещение №10 общей площадью 21,4 кв.м, расположенное на 1 этаже 3-этажного торгово-развлекательного центра, подписание: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314-092-2459, лит. К, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255		
	дата государственной регистрации:	31.08.2015		
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/003/2015-7235/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2015 по 31.08.2018		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СЗКА", ИНН: 5029150488		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 08.06.2014 №28/14, дата регистрации 31.08.2015, №50-50/031-50/031/003/2015-7235/1			
3.1.8.	вид:	Аренда, помещение № 259 площадью 160,1 кв.м, помещение №257 площадью 62,4 кв.м на 4 этаже и 3-этажном торгово-развлекательном центре, подписание: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314-092-2459, лит. К		
	дата государственной регистрации:	02.10.2015		
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.10.2015 сроком на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.04.2015 №73/15, дата регистрации 02.10.2015, №50-50/031-50/031/001/2015-7894/1			

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCokPortApp/ru.fccland.pgu.response.chckc?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCokPortApp/ru.fccland.pgu.response.chckc?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 6 из 29

регистрации:	Договорное соглашение к Договорному договору аренды помещений № 75/15 от "20" апреля 2015 г. от 24.05.2016 №2, дата регистрации 11.11.2016, №50-50/001-50/07/2016-4479/1		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Имя И. С.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 2.	Всего листов раздела 2.1	Всего разводов	Всего листов выписки
21.01.2019 № 50:001/003/2019-7074				
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255		
3.1.9.	вид:	Аренда. Помещения №№24, 25, 26, общей площадью 153,9 кв.м.		
	дата государственной регистрации:	24.03.2016		
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-4782		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.03.2016 на срок 3 года		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667			
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды (номерная от 21.07.2014 №19/14, дата регистрации 24.03.2016, №50-50/031-50/031/001/2016-4782)			
3.1.10.	вид:	Аренда. Помещение общей площадью 276,1 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, п/п № 514-092-2459, лит. К, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г Чехов, ул.Московская, вл.96, усл. № 50-50-31/019/2011-084		
	дата государственной регистрации:	19.10.2011		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.10.2011 сроком на 14 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967			
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66 от 08.09.2011, дата регистрации 19.10.2011, №50-50-31/046/2011-024; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №2, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/011/2016-48121			
3.1.11.	вид:	Аренда. Помещение общей площадью 198,5 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, п/п № 514-092-2459, лит. К, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г Чехов, ул.Московская, вл.96, усл. № 50-50-31/019/2011-084		
	дата государственной регистрации:	19.10.2011		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.10.2011 сроком на 14 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967			
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67 от 08.09.2011, дата регистрации			

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCokPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCokPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019



Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 8 из 29

основание государственной регистрации:	19.11.2011, №50-50/2011/0462011-568. Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027011/2016-481871
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жаган С. С.
подпись	инициалы, фамилия
подпись	М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

Этапе		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-0704			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.12	вид:	Аренда, Помещение 127-129 общей площадью 282, 8 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 514-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, № 96, уса.№ 50-50-31/019/2011-084		
	дата государственной регистрации:	23.11.2011		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/052/2011-184		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.11.2011 сроком на 7 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708653960		
	основание государственной регистрации:	Основной договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 28.06.2011 №605, дата регистрации 23.11.2011, №50-50-31/052/2011-184		
3.1.13	вид:	Аренда, нежилое помещение площадью 42, 5 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32835 кв. м, инв.№ 514-092-2459, лит. К		
	дата государственной регистрации:	17.08.2016		
	номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-62864		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.05.2013 до 11.04.2016		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е-1", ИНН: 7716814316		
	основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав и обязанностей в Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года от 01.07.2013, дата регистрации 17.06.2016, №50-50/027-50/031/005/2016-62864; Договор аренды нежилого помещения от 01.04.2013 №71/13, дата регистрации 08.05.2013, №50-50-31/028/2013-140		
3.1.14	вид:	Аренда, Нежилое помещение общей площадью 387, 0 кв.м., расположено на 3-этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 514-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, №96, уса.№ 50-50-31/019/2011-084		
	дата государственной регистрации:	13.02.2012		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2012 сроком на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392; Общество с ограниченной ответственностью "Лив.Пунт", ИНН: 7708135209		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 13.07.2011 №40, дата регистрации 13.02.2012, №50-50-31/004/2012-088		

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 10 из 29

РЕДУЦИРОВАННЫЙ ИНЖЕНЕР	Железа С. С.	
полное наименование должности	подпись	оригинал, фамилия
М.П.		

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

Заявление		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадстровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.15	вид:	Аренда, Нежилые помещения (№102, 103, 105, 106, 108) общей площадью 275,3 кв.м., расположенные на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084		
	дата государственной регистрации:	15.02.2012		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.05.2017 по 30.04.2027		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Амзор и Ка", ИНН: 7729265128		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 12.07.2011 №64, дата регистрации 15.02.2012, №50-50-31/004/2012-347			
3.1.16	вид:	Аренда, Помещение № 111, площадью 110,0 кв. м, расположенное на 2-м этаже. Здание: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 32 835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255		
	дата государственной регистрации:	05.10.2016		
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2014 по 31.12.2018		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Андреевич Владимир Владимирович		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №12/14 от 01.11.2014, дата регистрации 05.10.2016, №50-31-0000000-18255-50/031/2017-6; Дополнительное соглашение №1 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.08.2015, дата регистрации 15.02.2017, №50:31-0000000-18255-50/031/2017-5; Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.01.2017, дата регистрации 15.02.2017, №50:31-0000000-18255-50/031/2017-7			
	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084, Нежилые помещения на 1-ом этаже, площадью 1889,2 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 32835 кв. м, инв.№ 314:092-2459, лит. К		
	дата государственной регистрации:	30.03.2012		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177		
	срок, на который установлено			

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

3.1.17	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.03.2012 на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое паевое общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 23.01.2012 №01-6747, дата регистрации 30.03.2012, №50-50-31/013/2012-177
ВИДУЩИЙ ИНЖЕНЕР:		Жоко С. С.
полное наименование должности:		подпись: инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2;	Всего разделов;	Всего листов выписки;
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.18	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№50-50-31/019/2011-084, нежилое помещение площадью 114,8 кв.м. расположенное на 2 этаже в Здании: торгово-развлекательного центра, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314-092-2459, лит. К		
	дата государственной регистрации:	11.05.2012		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/022/2012-355		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.05.2012 на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТВОИ Регион 14", ИНН: 7715840956		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58, дата регистрации 11.05.2012, №50-50-31/022/2012-355; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №58			
3.1.19	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, дп.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084		
	дата государственной регистрации:	15.05.2012		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/057/2011-119		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.05.2012 на 7 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Защита", ИНН: 7715641735		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20; Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенятое) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012; Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20, дата регистрации 14.12.2011, №50-50-31/057/2011-119; Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенятое) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012, дата регистрации 15.05.2012, №50-50-31/023/2012-264			
	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255, нежилое помещение № 256, расположенное на 4 этаже, площадью 16,2 кв.м в Здании: торгово-развлекательного центра, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 32 835 кв.м, инв. № 314-092-2459, лит. К		
	дата государственной регистрации:	31.01.2017		
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/031/2017-2		
	срок, на который установлено			

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 14 из 29

3.1.20.	ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.12.2016 по 01.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Механилин Александр Андреевич
	основание государственной регистрации	Долгосрочный договор аренды помещения от 01.12.2016 №53/16, выданный органом, дата регистрации 31.01.2017, №50:31:0200020:18255-30/03/2017-1
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жегло С. С.
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

Заголовок		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2,1	Всего разделов
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
3.1.21.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.02.2017	
	номер государственной регистрации:	50:31:000000:18255-50/031/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2017 на срок 5 (пять) лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Миссер Суэски", ИНН: 5047095014		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №39/16 от 12.09.2016, выдавший орган: -, дата регистрации 13.02.2017, №50-31/0500000.18255-50/031/2017-3		
3.1.22.	вид:	Аренда. Помещение площадью 26,7 кв.м. на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 32835 кв. м, инв.№ 214-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	24.10.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/059/2012-364	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.10.2012 сроком на 10 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Щабцова Наталья Александровна		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 01.10.2012 №17/12, дата регистрации 24.10.2012, №50-50-31/059/2012-364		
3.1.23.	вид:	Аренда. Помещение площадью 383,6 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 32835 кв. м, инв.№ 214-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	13.11.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/064/2012-110	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.11.2012 на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 20.08.2012 №70, дата регистрации 13.11.2012, №50-50-31/064/2012-110		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогин С. С.
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия





Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
3.1.24.	вид:	Аренда, Московская область, городское население Чехов, с.Чехов, ул.Московская, пл.96, уч.№ 50-50-31/019/2011-084, Помещение на 1 этаже общей площадью 66 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземный этаж - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 314-092-2459, лит. К.	
	дата государственной регистрации:	19.12.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2012-344	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2012 на 3 года	
3.1.25.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Славной Липистика", ИНН: 7703567318	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №14, дата регистрации: 19.12.2012, №50-50-31/071/2012-344	
	вид:	Доверительное управление, доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017	
3.1.26.	номер государственной регистрации:	50-31-000000:18255-50/001/2017-34	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016	
3.1.26.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.08.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2013-133	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца	
3.1.26.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федосеева Ольга Станиславовна	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 02.05.2013 №54/13, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/017/2013-133	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоган С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCI.PGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCI.PGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019



Заявка		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Квартальный номер		50:31:0000000:18255		
3.1.27	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	30.08.2013		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-134		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 сроком на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218			
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торго-развлекательном центре от 08.06.2011 №8, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-134			
3.1.28	вид:	Аренда. Нежилые помещения 225, 226, 263, 264, 265, 266, кв 262, 267, кв 320, 361, по адресу: Московская область, городское поселение "Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255 и Заявка: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилые, 7 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, лит. К		
	дата государственной регистрации:	07.09.2018		
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/031/2018-36		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.09.2018 по 08.06.2039		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Никон-Диверс", ИНН: 2128030147			
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды от 01.09.2016 №75/16, дата регистрации 07.09.2018, №50:31:0000000:18255-50/031/2018-35			
3.1.29	вид:	Аренда. Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255, 3 Нежилые помещения общей площадью 241,48 кв.м. в Заявке: торгово-развлекательный центр, наименование: нежилые, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, лит. К		
	дата государственной регистрации:	25.10.2013		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/054/2013-133		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.10.2013 на 7 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КосмоСити", ИНН: 7707744960			
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.09.2013 №51/13, дата регистрации 25.10.2013, №50-50-31/054/2013-133			

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURColkPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURColkPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

Выписка из ЕГРН об ОП

Стр. 20 из 29

ПРОФЕССИИ ИНЖЕНЕР		Жуко С. С.
ключевое наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa...) 23.01.2019

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Квартальный номер:		50:31:000000:18255		
3.1.30	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	05.11.2015		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.10.2013 сроком на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РУС БУРИЗ", ИНН: 2465213044		
	основание государственной регистрации:	Переделочный акт "Закрытого акционерного общества "Фарма" реорганизованного в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фарма" от 30.04.2013; Договор аренды нежилого помещения в торгово-развлекательном центре №61 от 08.08.2011, дата регистрации 28.10.2013, №50-50-31/058/2013-367		
3.1.31	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	30.12.2013		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-211		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.12.2013 на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7707764909		
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №5913 от 20.09.2013, дата регистрации 30.12.2013, №50-50-31/070/2013-211		
3.1.32	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кв.№ 50-31-0000000-18255, 3 Нежилое помещение №33, расположенное на 1этаже, площадью 46 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - лифтовый (инженерных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, пп.№ 314-092-2159, лит. К		
	дата государственной регистрации:	31.12.2013		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-232		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КЭЧОИА", ИНН: 7726739228		
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 28.06.2013 №10/13, дата регистрации 31.12.2013, №50-50-31/070/2013-232; Соглашение об уступке прав и обязанностей (переходе стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г. от 01.03.2016, дата регистрации 21.09.2016, №50-50/031-50/0270/11/2016-1115/1		
5.	Заведомые 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 для его личного представления.	данные отсутствуют
9.	Привилегировано и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перевода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждении объекта недвижимости).	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об ипотечном условии, договора, не связанного с отчуждением имущества, договора аренды (субаренды), иного ограничения
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоголо С. С.
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Заявие			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:31:0004000:18255	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНДУЦИЙ ИНЖЕНЕР			Жоголо С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местонахождения объекта недвижимости

Листов 5/1

Здание			
Инд. объекта недвижимости			
Лист №: 1 из 223	5.1	Всего листов раздела: 5.1	Пост. раздела: _____
21.11.2019 № 50/001/003/2019-7074			Пост. листа в здании: _____
Кадастровый номер:		50:31:0040006:18254	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184833.86	данные отсутствуют	0,10		
2	402027.87	2184822.99	данные отсутствуют	0,10		
3	402028.99	2184826.47	данные отсутствуют	0,10		
4	402025.60	2184827.56	данные отсутствуют	0,10		
5	402024.84	2184825.08	данные отсутствуют	0,10		
6	402025.96	2184832.58	данные отсутствуют	0,10		
7	402027.56	2184833.66	данные отсутствуют	0,10		
8	402013.20	2184852.47	данные отсутствуют	0,10		
9	402022.86	2184837.61	данные отсутствуют	0,10		
10	402015.96	2184871.46	данные отсутствуют	0,10		
11	402004.87	2184893.72	данные отсутствуют	0,10		
12	401993.18	2184887.72	данные отсутствуют	0,10		
13	401990.53	2184886.46	данные отсутствуют	0,10		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР					Жако С. С.	
подпись					подпись, функция	
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Рисунок 5.1

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист №		Рисунка 5.1		Всего листов рисунка 5.1:		Всего разделов	
21.01.2019		№ 50/001/003/2019-7074				Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:				50:31:0000000:18255			
Номер точки	Координаты, м			Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y	Z			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7	
14	401979.92	2184881.21	данные отсутствуют	0.10			
15	401978.38	2184883.89	данные отсутствуют	0.10			
16	401967.13	2184868.23	данные отсутствуют	0.10			
17	401948.45	2184865.51	данные отсутствуют	0.10			
18	401943.16	2184863.03	данные отсутствуют	0.10			
19	401941.39	2184858.43	данные отсутствуют	0.10			
20	401936.95	2184859.93	данные отсутствуют	0.10			
21	401933.20	2184858.02	данные отсутствуют	0.10			
22	401944.18	2184835.97	данные отсутствуют	0.10			
23	401970.50	2184783.10	данные отсутствуют	0.10			
24	402008.70	2184802.08	данные отсутствуют	0.10			
25	402012.06	2184800.87	данные отсутствуют	0.10			
26	402013.32	2184804.38	данные отсутствуют	0.10			
27	402014.81	2184805.12	данные отсутствуют	0.10			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР						Жоголо С. С.	
подпись (наименование должности)				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Таблица 5.1

Идентификация объекта недвижимости						
Лист №	Регистр №		Возраст объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Дата окончания регистрации	
21.01.2019	5.1		5.1			
Кадастровый номер:				50:01:0032019-70:04		
Идентификационный номер:				50:01:0090001:18255		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
i	2	3	4	5	6	7
28	402018.14	2184807.91	данные отсутствуют	0,10		
29	402019.40	2184807.39	данные отсутствуют	0,10		
1	402032.42	2184813.86	данные отсутствуют	0,10		
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		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жоголо С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074						
Кадастровый номер:				50:01:0000000:18255		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средние квадратические погрешности определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур здания в объекте недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жога С. С.		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
				М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Листов 7

Здание						
вид объектов недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074						
Кадастровый номер:				50:31:0000000:18255		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Инд. разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:31:0000000:40558	Этаж № 04	004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	210.8
2	50:31:0000000:40559	Этаж № 04	005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	360.9
3	50:31:0000000:40554	Этаж № 04	001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	276.1
4	50:31:0000000:40556	Этаж № 01	003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73.7
5	50:31:0000000:40553	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	32826.6
6	50:31:0000000:40555	Этаж № 04	002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	198.5
7	50:31:0000000:40560	Этаж № 04	006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	102.3
8	50:31:004002:898	Этаж № 4,5	225,226, 263, 264,265,266,чп 262,267,чп 320,361	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2006.2
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жаго С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)**

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:			50:31:0000000:18255	

План расположения помещения с кадастровым номером 50.31.0040402.898, на плане этажа Этаж № 4,5

✗ План с планом помещения отсутствует

Масштаб 1: 200	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

полное наименование органа регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Создание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1:	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7063		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-4131		
Адрес:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность:	345	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	газоснабжение		
Наименование:	Газопровод-ввод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	746214,02		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогов С. С.	
полное наименование должности		подпись:	инициалы, фамилия:

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что создано записям Единого государственного реестра недвижимости:

Соборование	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7063	
Кадастровый номер:	
50:31:0040412:232	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
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:	Чуприн Максим Сергеевич №677-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 27.07.2017 г.
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 0,0 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полидиплен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Поверхный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Протяженность: 345,15 м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Язурадов Александр Анатольевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

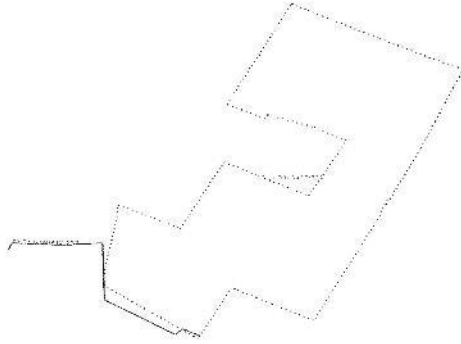


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Сопружение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
21.01.2019 №	50/001/003/2019-7063		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных дневных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 от 09.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		3.1.1.1.	
вид:		Доверительное управление, доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.11.2017	
номер государственной регистрации:		50:31:0040412:232-50/001/2017-1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 30.09.2021	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016	
5.	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии реестра 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:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (исключения, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоголо С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Содержание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Листов 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.01.2019 №	50:001/003/2019-7063		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:31:0040412:132	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жолю С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Создание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела S.1	Всего листов раздела S.1 :	Всего разделов			
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7063					
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
I	2	3	4	5	6	7
1	402097.50	2184575.93	данные отсутствуют	0,10		
2	402107.98	2184580.11	данные отсутствуют	0,10		
3	402104.86	2184638.87	данные отсутствуют	0,10		
4	402106.99	2184664.82	данные отсутствуют	0,10		
5	402108.20	2184679.48	данные отсутствуют	0,10		
6	402060.18	2184680.68	данные отсутствуют	0,10		
7	402039.13	2184681.20	данные отсутствуют	0,10		
8	402028.15	2184681.48	данные отсутствуют	0,10		
9	402000.79	2184725.31	данные отсутствуют	0,10		
10	401997.36	2184730.67	данные отсутствуют	0,10		
11	401990.42	2184741.49	данные отсутствуют	0,10		
12	401987.84	2184745.50	данные отсутствуют	0,10		
13	401984.53	2184750.67	данные отсутствуют	0,10		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жогто С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Сооружение \_\_\_\_\_ вид объекта недвижимости \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 5.1 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 5.1: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 21.01.2019 № 50/001/003/2019-7063

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_ 50:31:0040412:232

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя арифметическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	401939.01	2184759.27	данные отсутствуют	0.10		
15	401987.34	2184766.77	данные отсутствуют	0.10		
16	401977.40	2184785.86	данные отсутствуют	0.10		

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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР \_\_\_\_\_ Жогло С. С.  
 полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

М.П.

Выгнута из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Рядовая 5.1		Всего листов раздела 5.1		Всего листов выписки	
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7063					
Кадастровый номер:			50:01:0040412:232			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-50, зона 2						
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
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жогов С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
				М.П.		

Федеральное казначейство: орган регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		
объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14913	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000002	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012	
Рассе присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 314-092-4116	
Адрес:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, п. Чехов, ул. Мельниковая	
Площадь, м²:	54,0	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	здание трансформаторной подстанции	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2009	
Кадастровая стоимость, руб.:	835302,26	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жоголо С. С.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Повтор листов раздела 1:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7075		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0046402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:32038		
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 юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если включен 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 инвентаре:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО «Геодезия и кадастр», 30.06.2017 г.		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки	Ямуралов Александр Асизович		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоко С. С.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

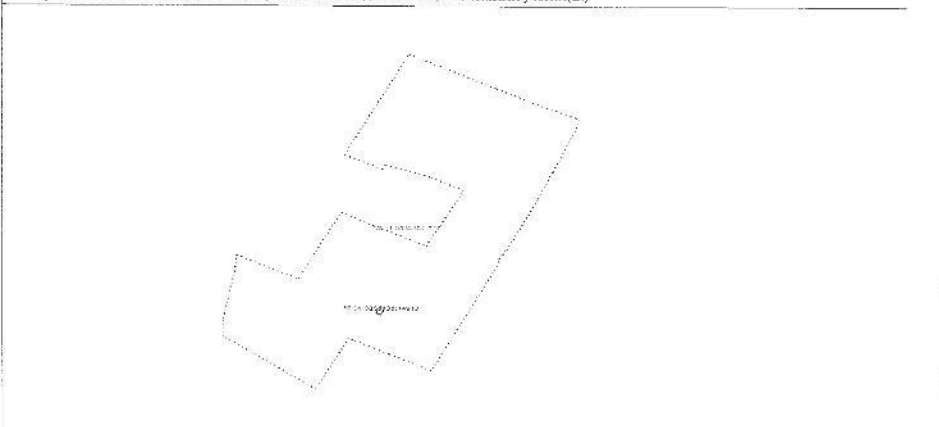
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075		
Кадастровый номер:		50:31:0060000:14918	
1.	Правобладатель (правообладатели)	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных липовых отчетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.	
2.	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:31.0660000:14918-50/001/2017-3 от 09.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.11.2017	
номер государственной регистрации:		50:31.0660000:14918-50/001/2017-1	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 30.09.2021	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество г/о "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 77/0183778	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016	
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:	данные отсутствуют	
9.	Противоречия и сведения о лицах, поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: сведения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогов С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Занято		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.01.2019	№ 50/004/003/2019-7075		
Кадастровый номер:		50:31:009000:14918	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жаго С. С.		
	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075					
Кадастровый номер:				50:31:0080000:14918		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-30, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность, определяющая координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402090.74	2184854.08	данные отсутствуют	0.10		
2	402088.37	2184859.61	данные отсутствуют	0.10		
3	402079.03	2184855.16	данные отсутствуют	0.10		
4	402081.56	2184849.77	данные отсутствуют	0.10		
1	402090.74	2184854.08	данные отсутствуют	0.10		
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		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогло С. С.			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075					
Кадастровый номер:				50:31:0000000:14918		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контурами (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жоголо С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075					
Кадастровый номер:				50:31:0000000:14918		
№ 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	50:31:0000000:32038	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54,0
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жоголо С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

ОБЛАСТИ		
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 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Земельный участок</b>		
(или объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402	
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, ул. Московская, строение 96	
Площадь:	9047 +/- 7 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	24134410.49	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0000000:18255	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>		Жогин С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра	
Сведения о кадастровом инженере:	Коновалова Дарья Александровна №77-15-11, Крайневичникова Илесса Леонидовна, 06.09.2017	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	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	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогин С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
<b>Земельный участок</b>		
<small>(из объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:
21.01.2019 №	50/001/003/2019-7084	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66
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 изъятия в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или нежилого 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, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Язмуралов Александр Анитольевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогво С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

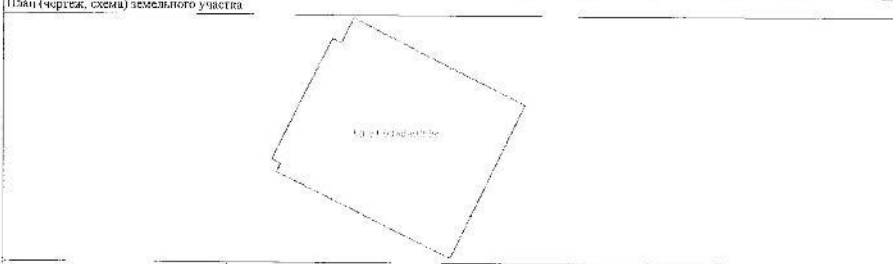
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный учет		Сведения об объекте недвижимости
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66
1.	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:31.0040402:66-50/001/2017-3 от 09.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:		09.11.2017
номер государственной регистрации:		50:31.0040402:66-50/001/2017-4
3.1.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016
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:	данные отсутствуют
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:	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и 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:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жолов С. С.
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Листов: 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>Итого объектов недвижимости:</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040302:66	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
		М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
Лист №		Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего листов выписки	
21.01.2019		№ 50:001/003/2019-7084					
Кадастровый номер:				50:31:0040402:66			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер шп	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	15	116° 34'	0.40	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
2	2	1	26° 33'	14.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2	117° 2'	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	3	26° 32'	29.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	4	25° 53'	37.43	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
6	6	5	26° 55'	2.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	6	296° 28'	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	7	25° 54'	4.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	8	296° 13'	99.42	данные отсутствуют	50:31:0000000:61768	nekrsou@mobli.ru nekrsou@mobli.ru nekrsou@mobli.ru
10	10	9	205° 24'	87.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	10	116° 46'	7.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	11	116° 47'	46.04	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
13	13	12	118° 4'	0.17	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
14	14	13	117° 12'	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
15	15	14	116° 45'	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР					Жолто С. С.		
подпись					инициалы, фамилия		
М.П.							

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Цочу листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:		50:31:0040403:66		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

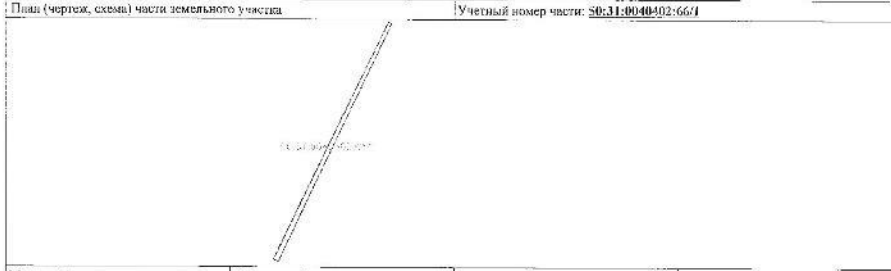
Зона №

Помер 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	402043.54	2184824.39	данные отсутствуют	0.02
2	402030.71	2184817.98	данные отсутствуют	0.02
3	402032.98	2184813.53	данные отсутствуют	0.02
4	402006.90	2184800.51	данные отсутствуют	0.02
5	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
7	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
11	402002.63	2184905.16	данные отсутствуют	0.02
12	402023.38	2184864.06	данные отсутствуют	0.02
13	402023.46	2184863.91	данные отсутствуют	0.02
14	402031.73	2184847.82	данные отсутствуют	0.02
15	402043.36	2184824.75	данные отсутствуют	0.02

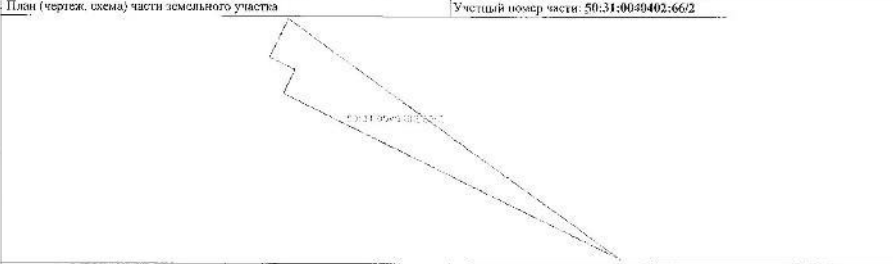
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

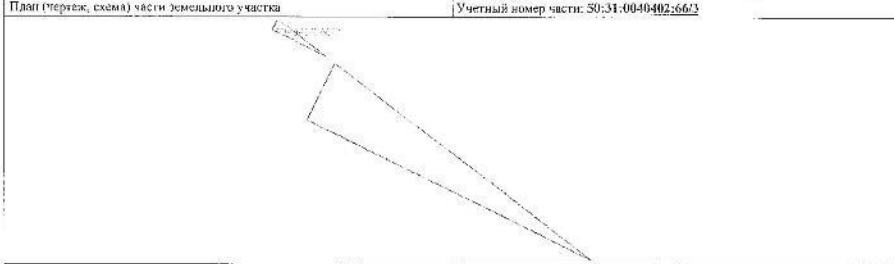
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(по кадастровому)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоголо С. С.	
полное наименование должности		подпись инициалы, фамилия	
МП			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

Земельный участок				
Сведения о земельном участке				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7084			
Кadaстровый номер:			50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50:31:0040402:6602	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		подпись		Жогло С. С.
полное наименование должности				инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50:001/063/2019-7084			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66		
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жонко С. С.
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		И.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7084	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66	
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	127	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиоточности, юридическим и физическим лицам запрещается:</p> <p>а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта экскаваторными механизмами (за исключением зон десчашных баранов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посядку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стеньбище; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, перевозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиоточности, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подово-технические, дноуглубительные и землечерпильные работы, выделывать рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать воловои, производить ковку и заточку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отдаленными якорями, цепями, лотвяи, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиоточности; ж) производить зачистку подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиоточности, в частности:</p> <p>а) производить спос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиоточности, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса записками (астройптимами) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиоточности по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти ящи и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически агрессивных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать, замрывать, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колоды; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подходить к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно</p>

	2	412	<p>инкавляемых к заземлению телеграфной линии и линии радиорелейная в целях повышения удобства связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждение сооружениям связи и радиорелейной (поперекать опоры и архитектуру воздушных линий связи, обрывать провода, подвешивать на них посторонние предметы и другое). Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВидеонКом», зона с особыми условиями использования территорий, № 6/п, 59.11.2.30, Землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВидеонКом» на территории Московской области Чеховского района» № 6/п от 26.06.2014</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, земнотрясные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колна и затопки льда (в охранных зонах подводных кабелей линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на возмущаемых землях на глубине более 0,45 метра), а также пахотворка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур и садов, если высота струи воды может составить свыше 2 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать летящие и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, торговые станы, загоня для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их приход с анкерными якорями, цепями, лотами, волюшками и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О норматив устанавливающих охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.д, 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Бульвар-Полесья 1" с отпайкой на ПС № 382 "Высокovo", зона с особыми условиями использования территорий, № 3/п, 59.11.2.15, Постановление "О" орденом устанавливающих охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
	3	53	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, земнотрясные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колна и затопки льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от</p>

верхнего крайнего сворачива с грузом или без груза до нижних точек провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через воздушные линии минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимума уровня подъема воды при паводке; е) просад машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на влажных пашенных землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) долевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или долевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, устанавливаемых для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без шимементного решения о согласовании действий организацией запрещается: а) развивать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранящихся любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, братья, якоря с суом и осуществлять их проход с отдельными якорями, петлями, лямками, волокушами и тросами (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" ил. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Бутры-Лопаски 2" с отпайкой на ЛС № 382 "Вешковье", зона с особыми условиями использования территорий, 50.31.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жозе С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2018	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	461973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0,02



6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
7	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
16	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401949.25	2184824.90	данные отсутствуют	0.10
18	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.10
19	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401999.70	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401968.20	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жогов С. С.
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
24	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401971.32	2184783.20	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			подпись	Жогов С. С.
полное наименование должности			М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Лист 4/2

Земельный участок				
Сведения об объекте недвижимости				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0,02
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0,02
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0,02
7	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0,02
8	401964.13	2184783.31	данные отсутствуют	0,02
8	401964.13	2184783.31	данные отсутствуют	0,02
9	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0,02
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0,02
16	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют

17				данные отсутствуют	
18	401977.25	2184786.37		данные отсутствуют	0.10
19	401977.33	2184786.16		данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401921	2184872.93		данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401999.70	2184910.97		данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401968.20	2184787.28		данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401954.15	2184805.58		данные отсутствуют	данные отсутствуют
<b>ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР</b>					Жоголо С. С.
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия
				М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Земельный участок					
Сведения о части земельного участка					
Информация о недвижимости					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
24	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
25	401971.32	2184783.20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
26	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
27	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогло С. С.		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
М.П.					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок					
Сведения о частях земельного участка					
Информация о недвижимости					
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона №:					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
5	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02	
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02	
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02	
7	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02	
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02	
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02	
9	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02	
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02	
16	401971.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

18	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.10
19	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401999.70	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401968.20	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жоголо С. С.
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Порядковый номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
24	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401971.32	2184783.20	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		
полное наименование должности	подпись	Жоголо С. С.
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта  
 недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
 Росреестра" по Московской области  
 полное наименование органа регистрации прав

"29" января 2019 г.

№МО-19/ЗВ-102774

На основании запроса от \_\_\_\_\_, поступившего на рассмотрение  
 \_\_\_\_\_, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2019 г., руб.	746214.02
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	27 ноября 2018 г., № 15ВР-1633
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	16 января 2019 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2018 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

Начальник отдела		О.С. Козлова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Серийный номер: 07 f7 01 b0 7a c4 0c 46 ae e8 11 2c 34 06 85 a9 0c  
Действителен с 30.03.2018 17:57:24  
Действителен по 30.06.2019 17:57:24  
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
Козлова Ольга Сергеевна

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Жуковский  
«Многофункциональный центр предоставления  
государственных и муниципальных услуг»  
Московская область, г. о. Жуковский, ул. Энергетическая, д. 9  
Главный специалист  
Цыганкова Наталья Анатольевна  
05.02.2019 10:20



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта  
недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области  
\_\_\_\_\_

полное наименование органа регистрации прав

"29" января 2019 г.

№МО-19/ЗВ-103150

На основании запроса от \_\_\_\_\_, поступившего на рассмотрение  
\_\_\_\_\_, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2019 г., руб.	24134410.49
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	27 ноября 2018 г., № 15ВР-1633
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	18 января 2019 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2018 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

Начальник отдела		О.С. Козлова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Серийный номер: 07 f7 01 b0 7a c4 0c 46 ae e8 11 2c 34 06 85 a9 0c  
Действителен с 30.03.2018 17:57:24  
Действителен по 30.06.2019 17:57:24  
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
Козлова Ольга Сергеевна

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Жуковский  
«Многофункциональный центр предоставления  
государственных и муниципальных услуг»  
Московская область, г. о. Жуковский, ул. Энергетическая, д. 9  
Главный специалист  
Цыганкова Наталья Анатольевна  
05.02.2019 10:20



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта  
недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области  
\_\_\_\_\_

полное наименование органа регистрации прав

"29" января 2019 г.

№МО-19/ЗВ-102816

На основании запроса от \_\_\_\_\_, поступившего на рассмотрение  
\_\_\_\_\_, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2019 г., руб.	835302.26
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	27 ноября 2018 г., № 15ВР-1633
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	16 января 2019 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2018 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

Начальник отдела		О.С. Козлова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Серийный номер: 07 f7 01 b0 7a c4 0c 46 ae e8 11 2c 34 06 85 a9 0c  
Действителен с 30.03.2018 17:57:24  
Действителен по 30.06.2019 17:57:24  
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
Козлова Ольга Сергеевна

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Жуковский  
«Многофункциональный центр предоставления  
государственных и муниципальных услуг»  
Московская область, г. о. Жуковский, ул. Энергетическая, д. 9  
Главный специалист  
Цыганкова Наталья Анатольевна  
05.02.2019 10:20



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта  
недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области  
\_\_\_\_\_

полное наименование органа регистрации прав

"29" января 2019 г.

№МО-19/ЗВ-102824

На основании запроса от \_\_\_\_\_, поступившего на рассмотрение  
\_\_\_\_\_, сообщаем, что:


Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2019 г., руб.	1787529480.14
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	27 ноября 2018 г., № 15ВР-1633
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	16 января 2019 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2018 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

Начальник отдела		О.С. Козлова
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Серийный номер: 07 f7 01 b0 7a e4 0c 46 ae e8 11 2c 34 06 85 a9 0c  
Действителен с 30.03.2018 17:57:24  
Действителен по 30.06.2019 17:57:24  
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
Козлова Ольга Сергеевна

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
Муниципальное бюджетное учреждение городского округа Жуковский  
«Многофункциональный центр предоставления  
государственных и муниципальных услуг»  
Московская область, г. о, Жуковский, ул. Энергетическая, д. 9  
Главный специалист  
Цыганкова Наталья Анатольевна  
05.02.2019 10:20



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИЯ

здание

*вид объекта недвижимого имущества*

*Торгово-развлекательный центр*  
*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	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл.96	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314:092-2459	

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 мая 2011 г.

**СОГЛАСОВАНО:**

Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации,  
осуществляющей технический учет  
и составление технического паспорта

Чеховский филиал

Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов Н.Ю.	



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	План этажа здания	7-13
8	Экспликация к плану	14-19
9	Сведения о правообладателях	20

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-развлекательный центр  
 Год завершения строительства 2011  
 Год ввода в эксплуатацию ---  
 Материал стен металлические сэндвич-панели  
 Количество надземных этажей 6 Количество подземных этажей 1  
 Строительный объем 171631 куб.м  
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 32 835,0 кв.м  
 Площадь застройки 6941,9 кв.м  
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
 расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ 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

*Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.*



#### 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 20 мая 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	Торгово-развлекательный центр	2 011		

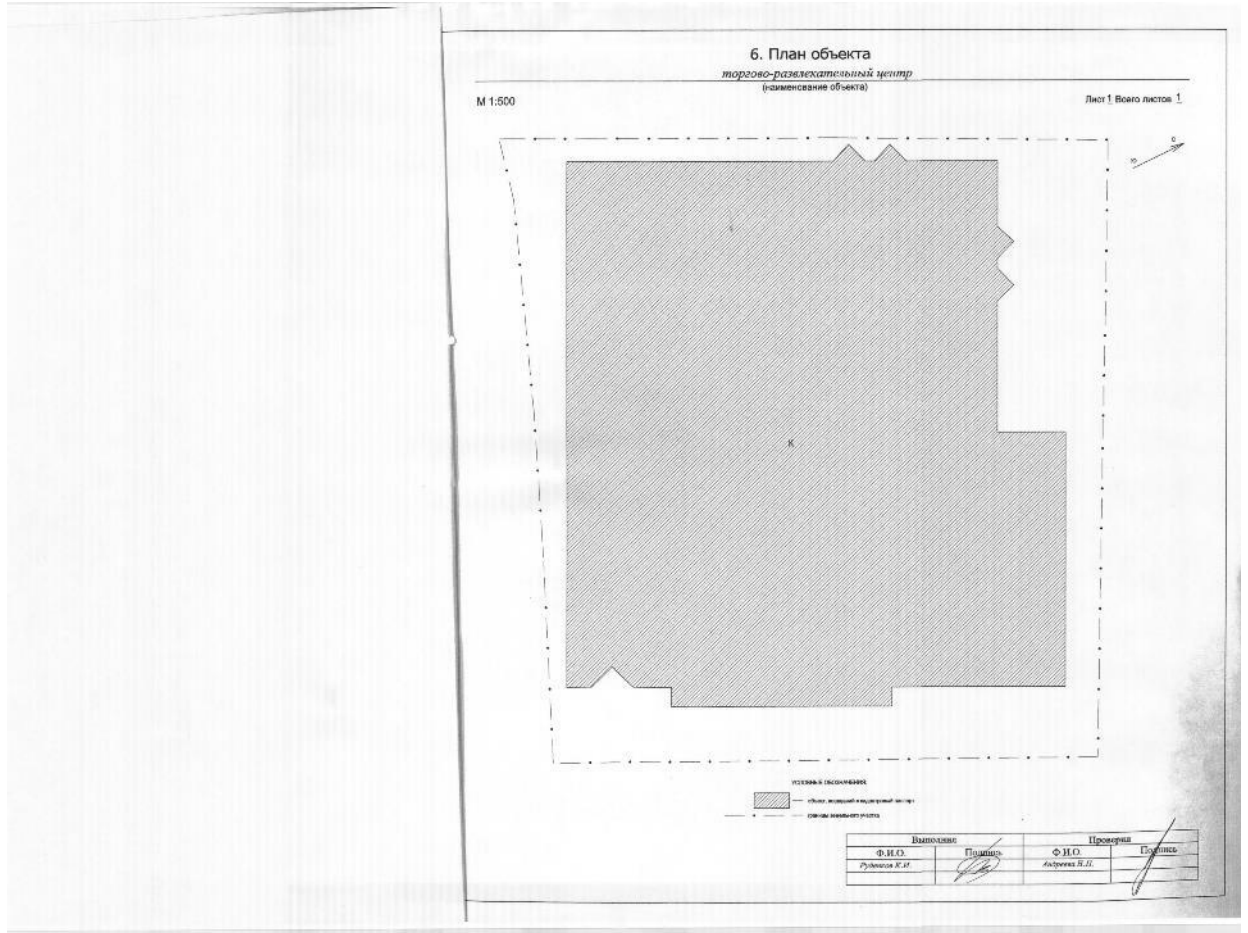
**5. Ситуационный план**  
 Торгово-развлекательный центр  
 наименование здания

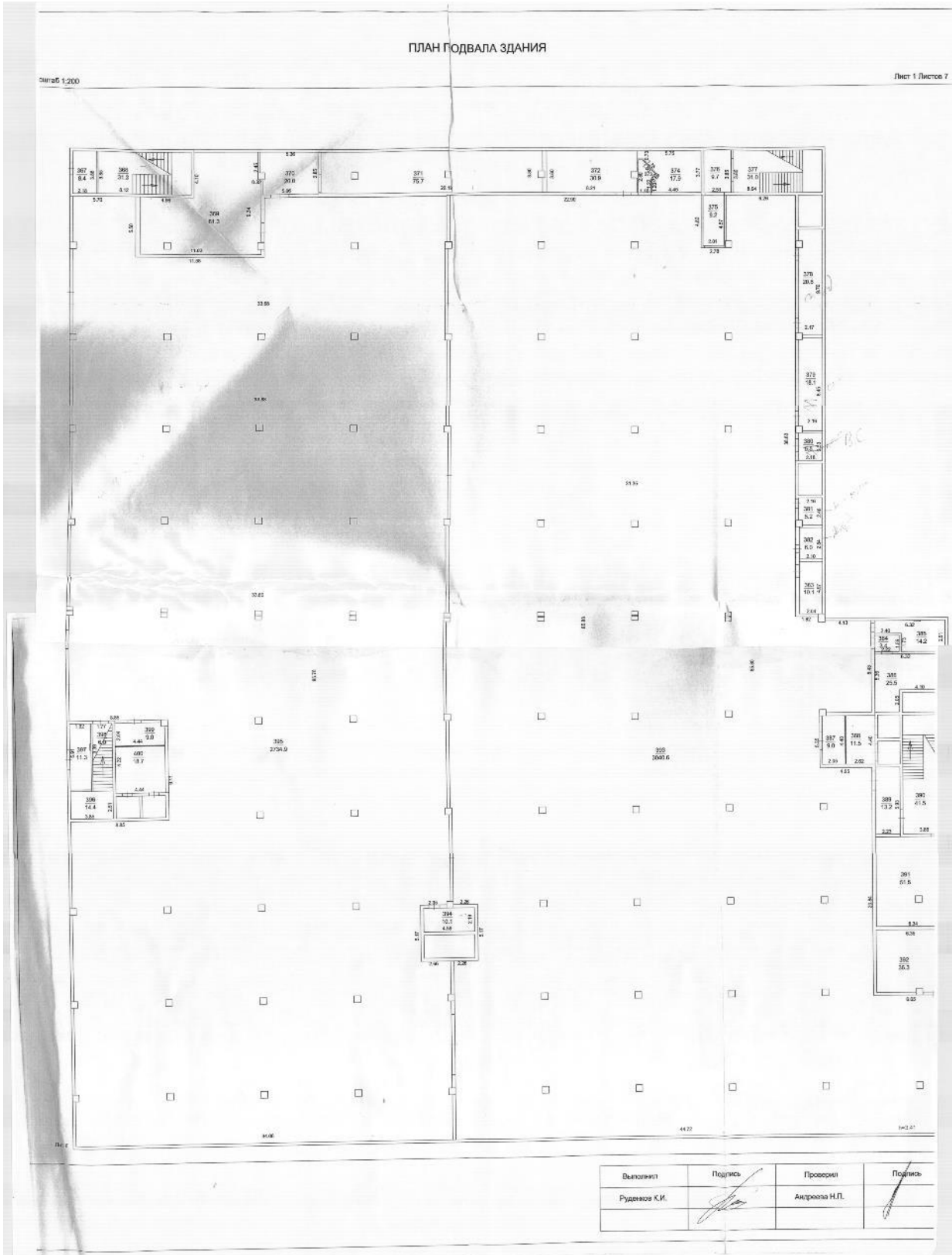
Лист 1 Всего листов 1

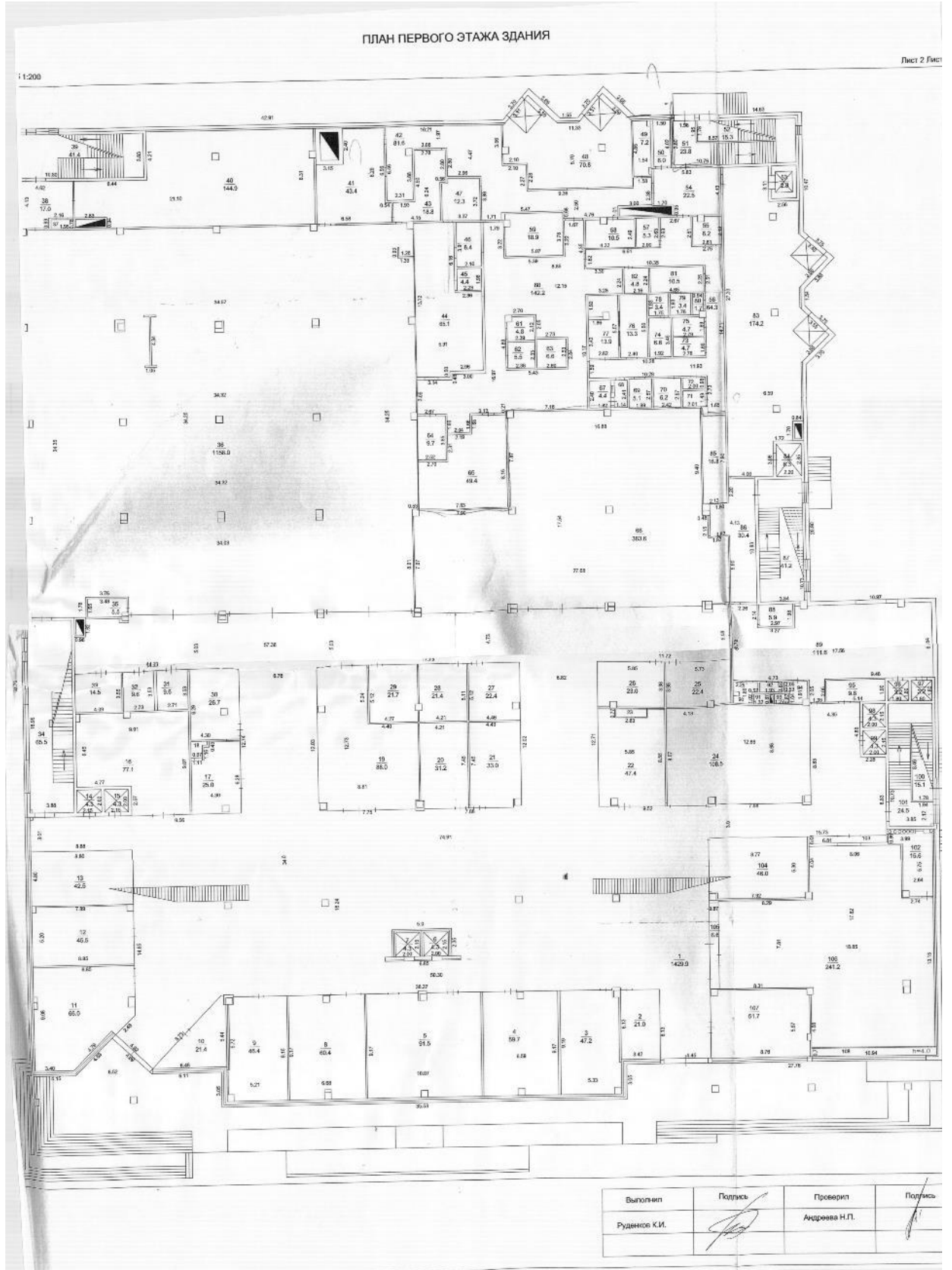
М



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	







ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

мас 1:200

Лист 3 Лб

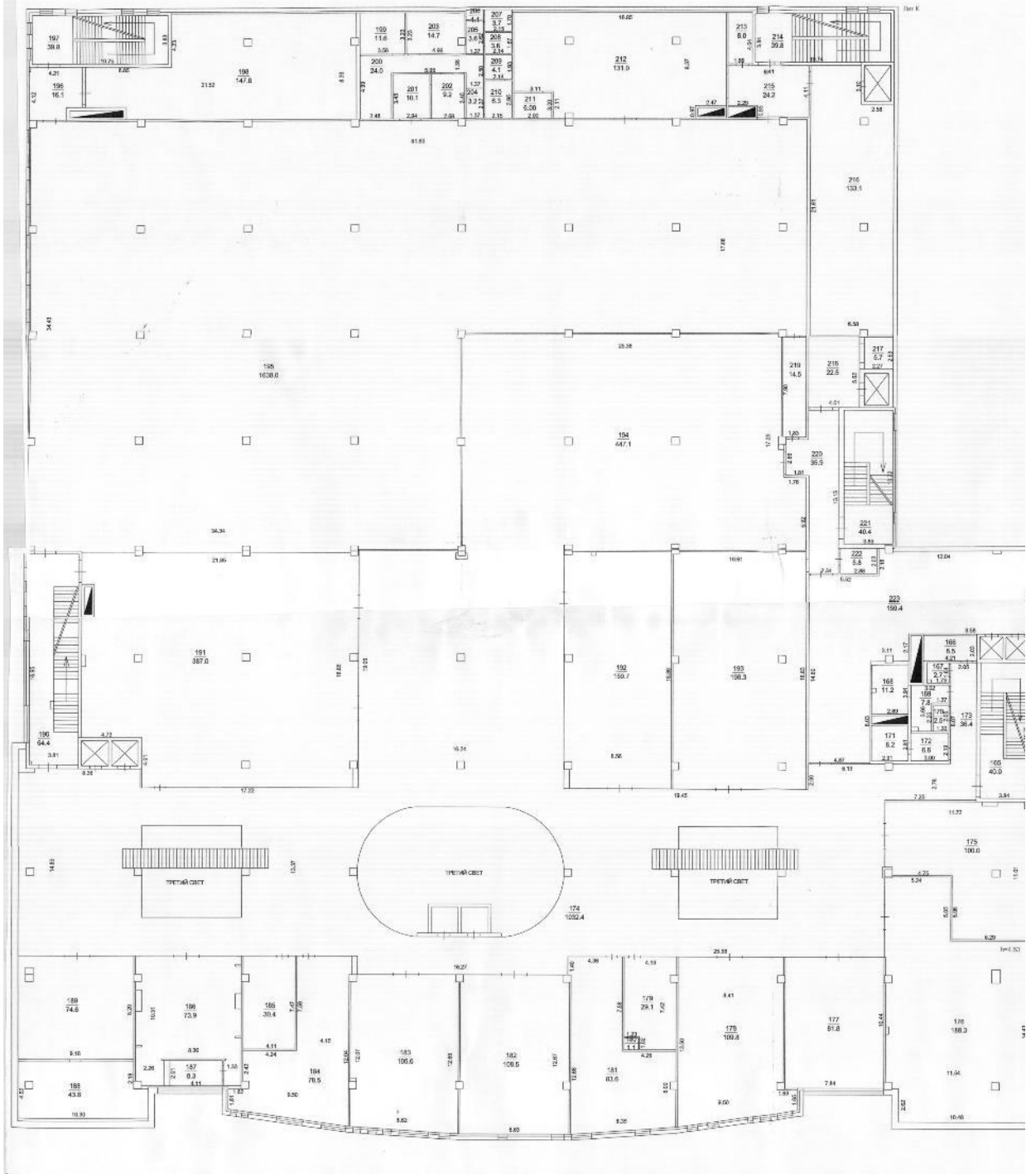




Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко К.И.		Андреев Н.П.	

ПЛАН ТРЕТЬЕГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

масб 1:200

Лист 4.1

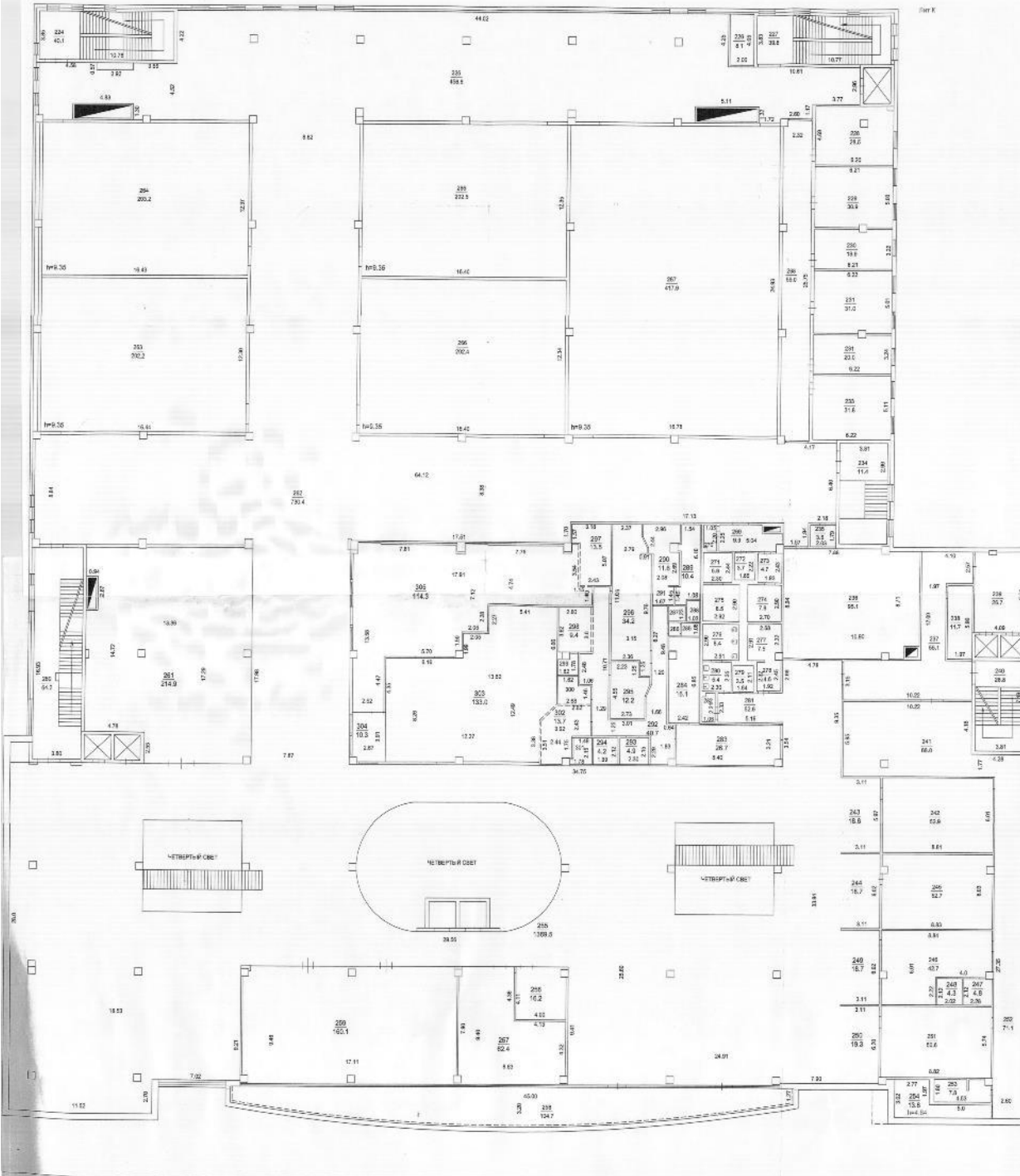


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

ПЛАН ЧЕТВЕРТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

мас 1:200

Лист К



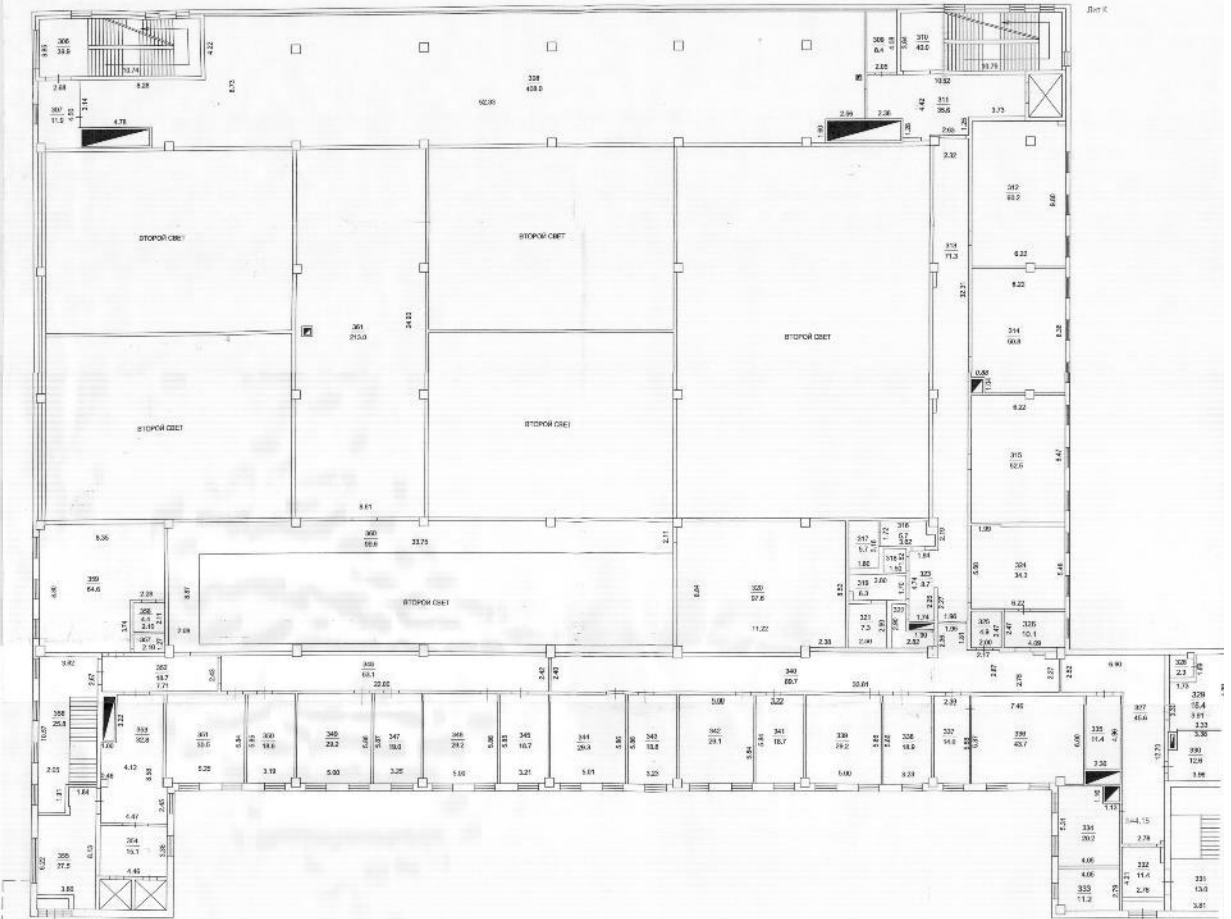
Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко К.И.		Андреев Н.П.	



ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

Шкала 1:200

Лист 6 из 6

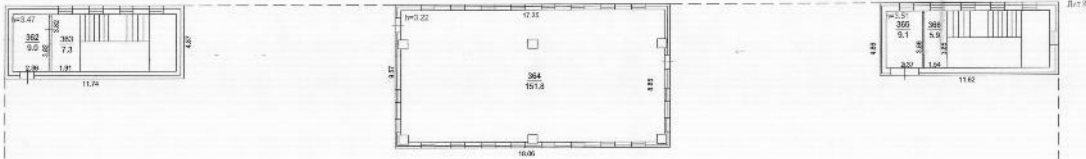


Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко К.И.		Андреев Н.П.	

ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

№Б 1200

Лист 7 Лист



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко К.И.		Андреев Н.П.	

### 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		
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41			
К			368	лестничная клетка	31,3				
К			369	подсобная	81,3				
К			370	вент. камера	20,0				
К			371	вент. камера	75,7				
К			372	подсобная	30,9				
К			373	коридор	3,3				
К			374	электрощитовая	17,9				
К			375	коридор	9,2				
К			376	коридор	9,7				
К			377	лестничная клетка	31,0				
К			378	подсобная	20,8				
К			379	подсобная	18,1				
К			380	подсобная	5,5				
К			381	подсобная	5,2				
К			382	подсобная	6,0				
К			383	жируловитель	10,1				
К			384	подсобная	3,4				
К			385	подсобная	14,2				
К			386	электрощитовая	25,5				
К			387	лифтовой холл	9,0				
К			388	лифтовой холл	11,5				
К			389	подсобная	13,2				
К			390	лестничная клетка	41,5				
К			391	насосная	51,5				
К			392	подсобная	36,3				
К			393	автостоянка	3040,6				
К			394	электрощитовая	10,1				
К			395	автостоянка	2734,9				
К			396	коридор	14,4				
К			397	коридор	11,3				
К			398	подсобная	6,0				
К			399	лифтовой холл	9,0				
К			400	лифтовой холл	18,7				
К			1	1	1	холл	1429,9	4,00	6435,4 (6435,4)
К					2	основная	21,0		
К					3	основная	47,2		
К					4	основная	59,7		
К					5	основная	91,5		
К					6	лифт	4,3		
К	7	лифт			4,3				
К	8	основная			60,4				
К	9	основная			46,4				
К	10	основная			21,4				
К	11	основная			66,0				
К	12	основная			45,5				
К	13	основная			42,5				
К	14	лифт			4,3				
К	15	лифт			4,3				
К	16	основная			77,1				
К	17	основная			25,0				
К	18	вспомогательная	1,5						
К	19	основная	88,0						
К	20	основная	31,2						
К	21	основная	33,0						
К	22	основная	47,4						
К	23	вспомогательная	1,9						
К	24	основная	108,5						
К	25	основная	22,4						
К	26	основная	23,0						
К	27	основная	22,4						

(2430,1)

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная		21,4	4,00
К			29	основная		21,7	
К			30	основная		26,7	
К			31	основная		9,6	
К			32	основная		9,6	
К			33	основная		14,5	
К			34	лестничная клетка		65,5	
К			35	вспомогательная		5,5	
К			36	торговый зал		1158,0	
К			37	вспомогательная		1,5	
К			38	коридор		17,0	
К			39	лестничная клетка		41,4	
К			40	вентиляционная камера		144,9	
К			41	вспомогательная		43,4	
К			42	коридор		81,6	
К			43	вспомогательная		18,8	
К			44	коридор		65,1	
К			45	туалет		4,4	
К			46	вспомогательная		8,4	
К			47	вспомогательная		12,3	
К			48	основная		70,8	
К			49	основная		7,2	
К			50	электрощитовая		6,0	
К			51	лестничная клетка		23,8	
К			52	лестничная клетка		15,3	
К			53	лифт		2,8	
К			54	коридор		22,5	
К			55	вспомогательная		6,2	
К			56	коридор		64,3	
К			57	электрощитовая		5,3	
К			58	вспомогательная		10,5	
К			59	вспомогательная		18,9	
К			60	коридор		142,2	
К			61	вспомогательная		4,8	
К			62	вспомогательная		5,5	
К			63	вспомогательная		6,6	
К			64	вспомогательная		9,7	
К			65	вспомогательная		49,4	
К			66	основная		383,6	
К			67	касса		4,4	
К			68	основная		2,7	
К			69	вспомогательная		5,1	
К			70	вспомогательная		6,2	
К			71	вспомогательная		2,9	
К			72	вспомогательная		2,0	
К			73	вспомогательная		4,7	
К			74	вспомогательная		6,6	
К			75	вспомогательная		4,7	
К			76	вспомогательная		13,3	
К			77	вспомогательная		13,9	
К			78	вспомогательная		3,4	
К			79	вспомогательная		3,4	
К			80	вспомогательная		1,7	
К			81	вспомогательная		10,5	
К			82	вспомогательная		4,8	
К			83	склад		174,2	
К			84	лифт		6,3	
К			85	коридор		16,8	
К			86	коридор		30,4	
К			87	лестничная клетка		41,2	
К			88	вспомогательная		5,9	
К			89	склад		111,6	
К			90	умывальник		3,5	
К			91	туалет		1,1	
К			92	вспомогательная		1,7	
К			93	туалет		1,1	
К			94	умывальник		3,2	
К			95	электрощитовая		9,8	
К			96	лифт		3,2	
К			97	лифт		3,2	
К			98	лифт		4,3	
К			99	лифт		4,3	
К			100	лестничная клетка		15,1	

3153,8

1	2	3	4	5	6	7	8
К			101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К	1	1	102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К	У		108	вспомогательная	7,7	397,5	5987,1
К	2	1	109	основная	228,6	4,78	
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3		
К			128	склад	29,5		
К			129	склад	25,0		
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8		
К			135	основная	10,5		
К			136	основная	11,8		
К			137	основная	554,1		
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4		
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К	У		164	основная	66,9	6045,4	
К	3	1	165	лестничная клетка	40,0	4,53	
К			166	электрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		123,9

1	2	3	4	5	6	7	8
К	3	1	174	холл	1032,4	4,53	
К			175	основная	100,0		
К			176	основная	188,3		
К			177	основная	81,8		
К			178	основная	109,8		
К			179	основная	29,1		
К			180	подсобная	1,1		
К			181	основная	83,6		
К			182	основная	108,5		
К			183	основная	105,6		
К			184	основная	78,5		
К			185	основная	30,4		
К			186	основная	73,9		
К			187	подсобная	8,3		
К			188	основная	43,8		
К			189	основная	74,6		
К			190	лестничная клетка	64,4		
К			191	основная	387,0		
К			192	основная	159,7		
К			193	основная	198,3		
К			194	основная	447,1		
К			195	основная	1638,0		
К			196	коридор	16,1		
К			197	лестничная клетка	39,8		
К			198	вспомогательная	147,8		
К			199	вспомогательная	11,6		
К			200	вспомогательная	24,0		
К			201	вспомогательная	10,1		
К			202	вспомогательная	9,2		
К			203	вспомогательная	14,7		
К			204	вспомогательная	3,2		
К			205	вспомогательная	3,6		
К			206	вспомогательная	1,1		
К			207	вспомогательная	3,7		
К			208	вспомогательная	3,6		
К			209	вспомогательная	4,1		
К			210	вспомогательная	6,3		
К			211	вспомогательная	6,0		
К			212	вспомогательная	131,0		
К			213	электрощитовая	8,0		
К			214	лестничная клетка	39,8		
К			215	коридор	24,2		
К			216	вспомогательная	133,1		
К			217	вспомогательная	5,7		
К			218	лифтовой холл	22,5		
К			219	коридор	14,5		
К			220	коридор	35,9		
К			221	лестничная клетка	40,4		
К			222	вспомогательная	5,8		
К			223	лифтовой холл	159,4	5969,4	6093,3
К	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	
К			225	коридор	456,8		
К			226	электрощитовая	8,1		
К			227	лестничная клетка	39,8		
К			228	основная	28,5		
К			229	основная	30,9		
К			230	основная	19,9		
К			231	основная	31,0		
К			232	основная	20,0		
К			233	основная	31,8		
К			234	лестничная клетка	11,4		
К			235	вспомогательная	3,6		
К			236	вспомогательная	95,1		
К			237	коридор	55,1		
К			238	электрощитовая	11,7		
К			239	лифтовой холл	26,7		
К			240	лестничная клетка	26,8		
К			241	основная	68,0		
К			242	основная	52,9		
К			243	основная	18,6		
К			244	основная	18,7		
К			245	основная	52,7		
К			246	основная	42,7	1150,8	

1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная		4,8	4,84
К			248	основная		4,3	
К			249	основная		18,7	
К			250	основная		19,3	
К			251	основная		50,6	
К			252	коридор		71,1	
К			253	вспомогательная		7,8	
К			254	вспомогательная		13,6	
К			255	холл		1369,5	
К			256	основная		16,2	
К			257	основная		62,4	
К			258	балкон		104,7	
К			259	основная		160,1	
К			260	лестничная клетка		64,2	
К			261	основная		214,9	
К			262	коридор		730,4	
К			263	основная		202,2	
К			264	основная		203,2	
К			265	основная		202,5	
К			266	основная		202,4	
К			267	основная		417,9	
К			268	коридор		59,0	
К			269	коридор		9,9	
К			270	вспомогательная		2,2	
К			271	умывальник		5,6	
К			272	туалет		3,7	
К			273	умывальник		4,7	
К			274	туалет		7,8	
К			275	туалет		8,5	
К			276	туалет		8,4	
К			277	туалет		7,5	
К			278	туалет		4,6	
К			279	туалет		3,5	
К			280	умывальник		5,4	
К			281	коридор		52,6	
К			282	вспомогательная		2,3	
К			283	холодильные камеры		26,7	
К			284	склад		16,1	
К			285	уборочная кухня		1,6	
К			286	тамбур санузла		1,0	
К			287	санузел для персонала		1,7	
К			288	душевая		1,8	
К			289	гардероб для персонала		10,4	
К			290	заготовочная		11,6	
К			291	коридор		2,4	
К			292	коридор		40,7	
К			293	офис		4,9	
К			294	подсобное помещение станции лифты		4,2	
К			295	моечная столовой посуды и кухонного инвентаря		12,2	
К			296	производственное помещение		34,2	
К			297	суши-бар		13,5	
К			298	бар напитков		9,4	
К			299	касса		2,4	
К			300	коридор		5,2	
К			301	кухня		3,3	
К			302	станция лифты/пасты		13,7	
К			303	зал для посетителей IL Patio		133,0	
К			304	детский уголок		10,3	
К			305	зал для посетителей Планета Суши		114,3	4801,1 5951,9
К	5	1	306	лестничная клетка		39,9	4,15
К			307	коридор		11,9	
К			308	вспомогательная		408,0	
К			309	электрощитовая		8,4	
К			310	лестничная клетка		40,0	
К			311	лифтовой холл		35,6	
К			312	основная		60,2	
К			313	коридор		71,3	
К			314	основная		50,8	
К			315	основная		52,5	
К			316	вспомогательная		5,7	984,3



2	3	4	5	6	7	8	
5	1	317	туалет		5,7	4,15	
		318	туалет		2,4		
		319	вспомогательная		6,3		
		320	основная		97,6		
		321	туалет		7,3		
		322	вспомогательная		4,6		
		323	коридор		8,7		
		324	основная		34,3		
		325	электрощитовая		4,9		
		326	основная		10,1		
		327	коридор		45,6		
		328	вспомогательная		2,3		
		329	основная		16,4		
		330	основная		12,6		
		331	лестничная клетка		13,0		
		332	коридор		11,4		
		333	основная		11,2		
		334	основная		20,2		
		335	электрощитовая		11,4		
		336	основная		43,7		
		337	основная		14,0		
		338	основная		18,9		
		339	основная		29,2		
		340	коридор		89,7		
		341	основная		18,7		
		342	основная		29,1		
		343	основная		18,8		
		344	основная		29,3		
		345	основная		18,7		
		346	основная		29,2		
		347	основная		19,0		
		348	коридор		53,1		
		349	основная		29,2		
		350	основная		18,6		
		351	основная		30,5		
		352	коридор		18,7		
		353	коридор		32,8		
		354	лифтовой холл		15,1		
		355	коридор		27,5		
		356	лестничная клетка		25,8		
		357	вспомогательная		2,7		
		358	вспомогательная		4,4		
		359	основная		64,6		
		360	коридор		99,6		
		361	основная		213,0	1319,5	2104,2
	6	1	362	коридор	9,0	3,47	
			363	лестничная клетка	7,3		
			364	котельная	151,8		
			365	коридор	9,1		
			366	лестничная клетка	5,9	183,1	
				<b>Всего:</b>	<b>32835,0</b>		

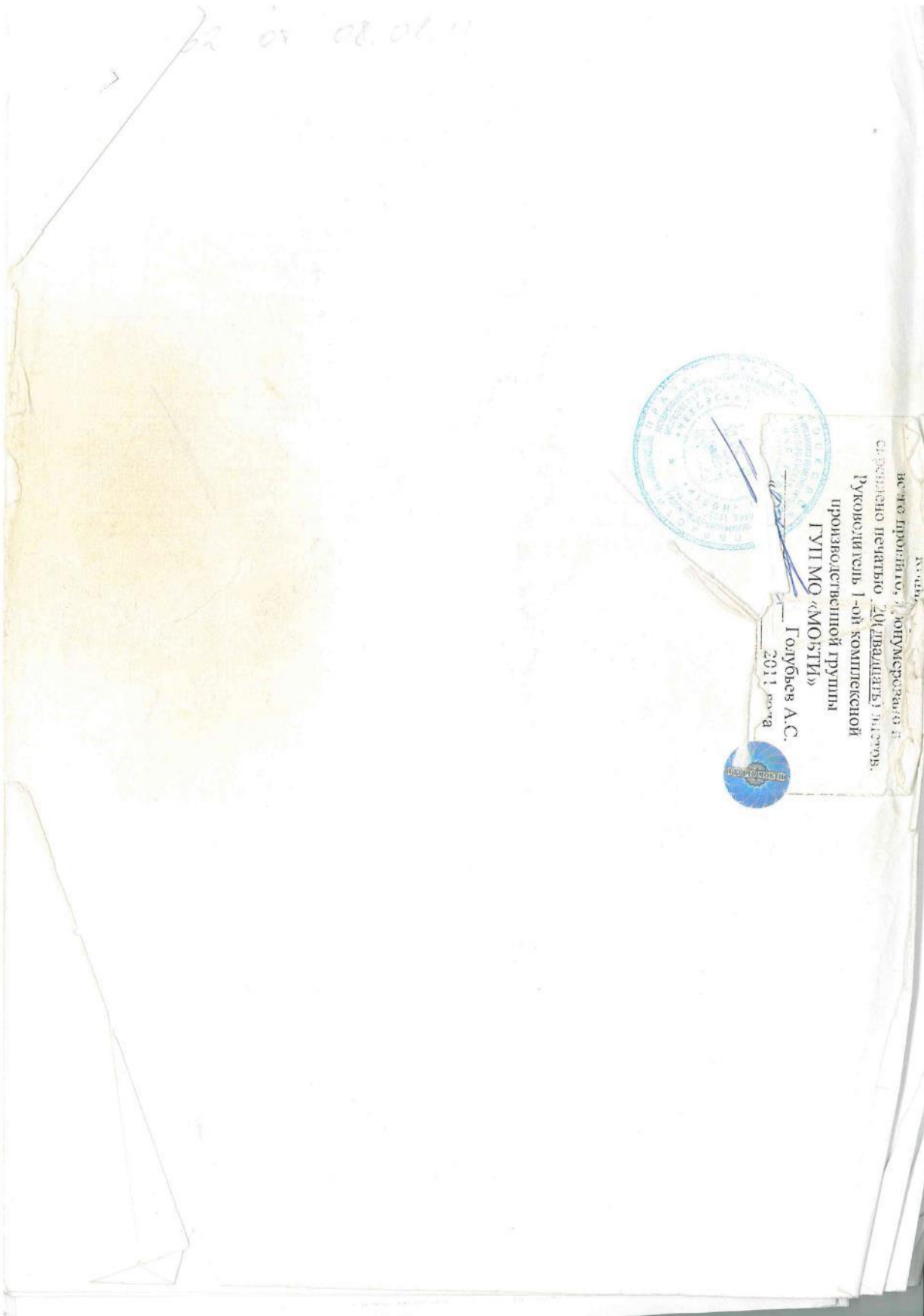


**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

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
ЗАО "Фараон" (ИНН: 5048015396)	собственность	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.	1

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	



#### ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

**Заказчик:**

АО "Сбербанк Управление Активами"  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/>

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Чехове > Симферопольское шоссе

18 ноя, 17:14 • 323 просмотра, 1 за сегодня

**Коммерческая земля, 6,1 сот.**  
 Московская область, Чехов, Московская ул. На карте  
 Симферопольское шоссе, 70 км от МКАД

3 050 000 ₽ ↓  
 500 000 ₽ за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRO  
**Роман Миленин**  
 Ещё 1 объект  
**+7 965 122-18-91**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower  
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%.  
 +7 (495) 021-12-64  
 Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

3 050 000 ₽ ↓  
 500 000 ₽ за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRO  
**Роман Миленин**  
 Ещё 1 объект  
**+7 965 122-18-91**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower  
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%.  
 +7 (495) 021-12-64  
 Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

**6,1 сот.** Участок поселений  
 Площадь Категория

Продается земельный участок под строительство магазина в центре г. Чехов на ул. Московская!!! Удобный подъезд с дороги! Отличный пешеходный и автомобильный трафик! Получен градостроительный план! Коммуникации центральные! Есть возможность изменить целевое назначение земельного участка!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

Условия сделки  
 Цена 3 050 000 ₽

Карты Москвы с улицами и номерами | Публичная кадастровая карта | Продажа коммерческой земли

chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/

фотографии (3) | Описание | На карте | Контактное лицо

Коммерческая земля, 6,1 сот.

Условия сделки	
Цена	3 050 000 Р
Ставка	5 000 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Мощность, кВт	15
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Торговые центры

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Отзыв о сайте	15 кВт

3 050 000 Р

500 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Роман Миленин  
Ещё 1 объект

+7 965 122-18-91

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%.  
+7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

Отзыв о сайте

## Аналог №2

<https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/>

Деревня Болье | Публичная ка. | Сводный-обз. | Участок на пр. | Земля под стр. | Купить земель. | Продажа участ. | Продается зем. | Добавить объявление

chekhov.cian.ru/sale/suburban/219756889/

Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Недвижимость в Чехове | Продажа | Продажа земельных участков в Чеховском районе | д. Угleshя | Симферопольское шоссе

сегодня, 14:07 | 28 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 17 сот.

Московская область, Чехов городской округ, Угleshя деревня, 17

Симферопольское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное | Пожаловаться

Ипотекой от ЦИАН

Уникал решение за 10 минут

13 фото

17 сот. Земля промышленного назначения

6 900 000 Р

405 882 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 985 750-75-65

СМС доставлены на будущ. звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO

Астория  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
Ещё 285 объектов

Трешкунцы в КП «Парк Авино»  
Премиум класс. Ст 291 м2. Квартиры от 50 м2. Свой детский сад, 23 км Новой Риги. Звоните! Ст 90 600 р. за кв.м.  
+7 (495) 003-48-29

Проектная декларация на сайте. Застройщик Village Estate.

Трешкунцы в КП «Парк Авино»  
Премиум класс. Ст 291 м2. Квартиры от 50 м2. Свой детский сад, 23 км Новой Риги. Звоните! Ст 90 600 р. за кв.м.  
+7 (495) 003-48-29

Проектная декларация на сайте. Застройщик Village Estate.

Отзыв о сайте

**17 сот. Земля промышленного назначения**  
Площадь: 17 сот. Статус земли: Земля промышленного назначения

Продается участок Чеховский район д. Угрешна 17соток, старое Симферопольское шоссе, промназначения, вид использования: под магазин, Коммуникации: газ по границе, столб электричества по границе. Хорошая транспортная загруженность

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

Проверьте жильё на скрытых собственниках  
[Заказать проверку](#)

**Общая информация**

Статус участка	Земля промышленного назначения
Площадь участка	17 сот.

6 900 000 ₽ 405 882 ₽/сот.  
[Следить за изменениями цены](#)  
+7 985 750-75-65  
СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

ИРБО  
**Астория**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
Еще 285 объектов

Таунхаусы в КП «Парк Авино»  
Премиум класс. От 291 м2. Квартиры от 50 м2. Свой детский сад. 23 км Новой Риги. Звоните! От 90 600 р. за кв.м.  
+7 (493) 003-48-26  
Проектная декларация на сайте. Застройщик: Village Estate.

Таунхаусы в КП «Парк Авино»  
Премиум класс. От 291 м2. Квартиры от 50 м2. Свой детский сад. 23 км Новой Риги. Звоните! От 90 600 р. за кв.м.  
+7 (493) 003-48-26  
Проектная декларация на сайте. Застройщик: Village Estate.

## Аналог №3

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/>

**Коммерческая земля, 1 га**  
Московская область: Чехов, ул. Уездная, 10 На карте

М Курская - 60 мин. на транспорте М Царицыно - 45 мин. на транспорте  
М Аннино - 60 мин. на транспорте  
М Симферопольское шоссе, 48 км от МКАД

В избранное [Показать фото](#)

Нет фото

**1 га Участок поселений**  
Площадь: 1 га Категория: Участок поселений

Срочно продается в экологически чистом, тихом и зеленом р-не г. Чехова, ул. Уездная, в 48 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, ровный сухой правильной формы земельный участок площадью 1 гектар со всеми центральными коммуникациями - свет, газ, вода, канализация, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилых и нежилых объектов, участок граничит с лесным массивом, в собственности более 3 лет, один взрослый собственник, свободная продажа, все документы готовы к сделке, асфальтированный круглогодичный подъезд, в шаговой доступности сетевой магазин Дикси, гостинично-ресторанный комплекс Меридиан, кафе Все на мангале, рядом школа, детский сад, поликлиника, Ледовый хоккейный центр "Витязь", Дворец спорта Олимпийский, ТЦ "Карнавал", лес, озеро, удобная транспортная доступность к Москве: 12 мин пешком ж/д станция Чепелево, и 30-40 мин метро Царицыно, Текстильщики, Курская; в 5 мин пешком остановка общественного транспорта 40 - 50 мин метро Дим Дюжого, Аннино, Южная, оперативный показ, содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. СРОЧНО.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

30 000 000 ₽ 30 000 000 ₽ за га

ИРБО  
ID 34994  
Еще 71 объект  
+7 968 966-23-26  
+7 905 702-25-09  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

ЖК «Переделкино Ближнее»  
Продажа помещений от 60 м2 в ЖК «Переделкино Ближнее», 1 этаж, отапливаемый вход, м. Раховская  
+7 (493) 106-43-73

Улицы Дружбы, Публичная ка..., Сводный-обз..., Продажа учас..., Я купить участ..., Я продажа земе..., 39 объявлени..., Продаю комм...

chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 1 га

30 000 000 ₽  
30 000 000 ₽ за га

PRO ID 34994  
Еще 69 объектов

+7 968 966-23-26  
+7 905 702-25-09

Пожалуйста, скликните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК «Резиденция Архитекторов»  
917 кв.м. Потопай в аренду бизнес-«Супермаркет». Высокий пешеходный трафик. Потолок от 4 м. Подберем подходящий вариант!  
+7 499 182-09-02  
Застройщик: АО «ИТОК». Проектная декларация на сайте вброstr.ru/101.

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 30 кв.м.  
Помещения на первых этажах. Свободные планировки. Место под вывеску. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.  
+7 499 126-55-79  
Застройщик: ООО «А101». Предложение ограничено. Проектная декларация на сайте www.a101.ru

Московская область, Чехов, ул. Уездная, 10  
Курская 60 мин. на транспорте Царицыно 45 мин. на транспорте Аннино 60 мин. на транспорте Симферопольское шоссе, 48 км от МКАД

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

Комм. земля

Отзыв о сайте

23:41 23.11.2019

pkk5.rosreestr.ru

статистик — Яндекс: на... Яндекс.Карты — выб... Публичная кадастров... коммерческий участ... коммерческую земл... 1,5 га под торгова-ра... Продажа коммерчес... 4,85 га под торгова-...

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:31:0020501:251

Земельные участки 1

1. 50:31:0020501:251  
обл. Московская, р-н Чеховский, г. Чехов  
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:31:0020501:251	
Кад. квартал: 50:31:0020501	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: обл. Московская, р-н Чеховский, г. Чехов	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 16 587 800,00 руб.	
Уточненная площадь: 10 000 кв. м	
Разрешенное использование: -	
по документу: Для строительства жилых и нежилых строений	
Кадастровый инженер: ООО «Аршинъ»	
Дата постановки на учет: 01.07.2008	
Дата изменения сведений в ГКН: 17.01.2019	
Дата выгрузки сведений из ГКН: 17.01.2019	

ПКК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

## Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/199293655/>

**Торговая площадь, 19 341 м<sup>2</sup>**  
в торговом центре «Карусель»  
Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1 На карте  
Симферопольское шоссе, 52 км от МКАД

2 000 000 000 Р

103 408 Р за м<sup>2</sup>

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  
Агентство недвижимости  
Еще 881 объект

**+7 910 421-83-43**

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Бизнес-центр DM Tower  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость, Окупаемость 2 лет, доходность 17%,  
+7 (495) 021-12-64

Застройщик «КР Проперти». Проектная декларация на сайте otponov-oslu

Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м  
Отдельный вход. Вытравы. Высокие потолки. Скидка до 10%.  
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте

19 341 м<sup>2</sup> 1 из 1 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 13066. Предлагается к приобретению арендный бизнес в городе Чехов, Московской области: торговый центр с гипермаркетом "Карусель", магазинами "М.Видео", "Famila", "Детский мир", рестораном "Burger King" и другими арендаторами. Торговый центр выгодно расположен на центральной магистрали - Симферопольское шоссе. В непосредственной близости новый жилой район с плотной многоэтажной застройкой. Техно-экономические показатели: Площадь торгового центра: 19 341,5 кв.м. Площадь земельного участка: 5,3477 Га (земля в собственности) Парковка: 300 машиномест Центральные коммуникации Магистральный газ Собственная газовая котельная Общий арендный поток 29 300 000 р./мес. Гипермаркет "Карусель" обладает одним из лучших показателей в Московской области по товарообороту. Договор аренды с гипермаркетом действует с 2012 по 2027 год. Здание в частной собственности юридического лица. Документы готовы к продаже. Рассмотрим Ваше ценовое предложение.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

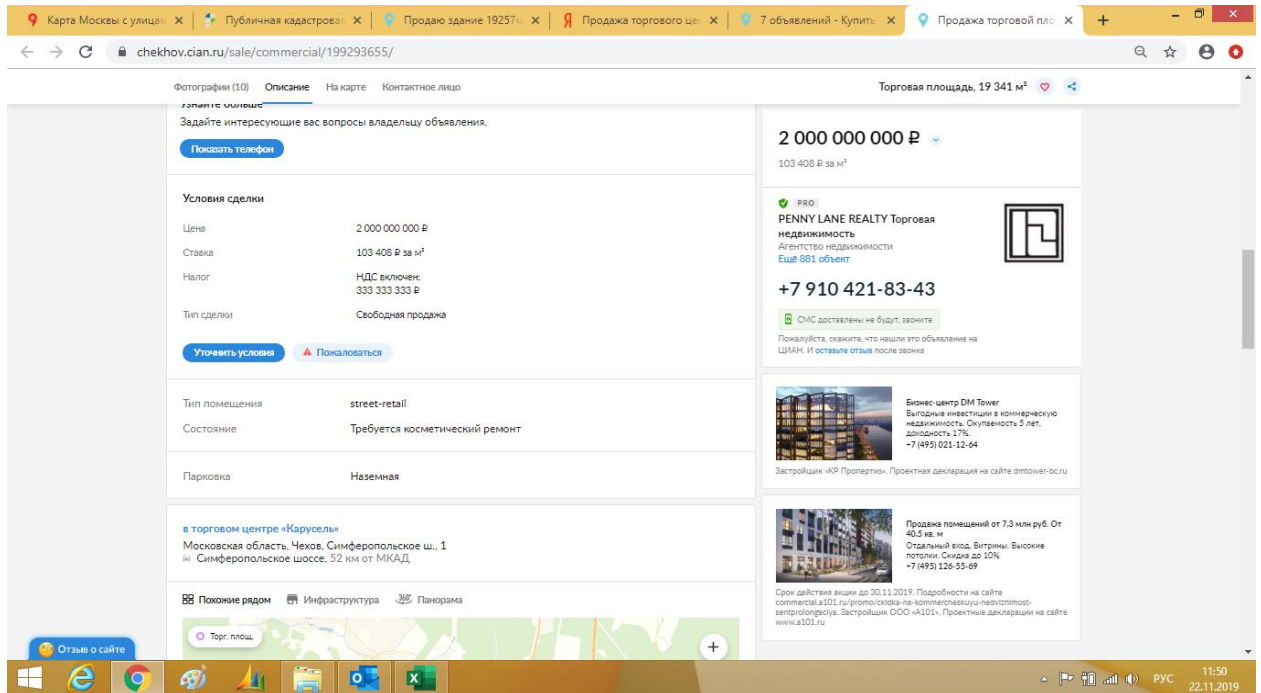
Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 000 000 000 Р
Ставка	103 408 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 333 333 333 Р

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте  
commercial.a101.ru/promo/skodka-na-kompleksoobrazuyemye-neodvizimost-ventprilozheniya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru





Торговая площадь, 19 341 м²

2 000 000 000 Р

103 406 Р за м²

**PENNY LANE REALTY** Торговая  
недвижимость  
Агентство недвижимости  
Еще 881 объект

**+7 910 421-83-43**

СМС доставлены на будущ. зронтит

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

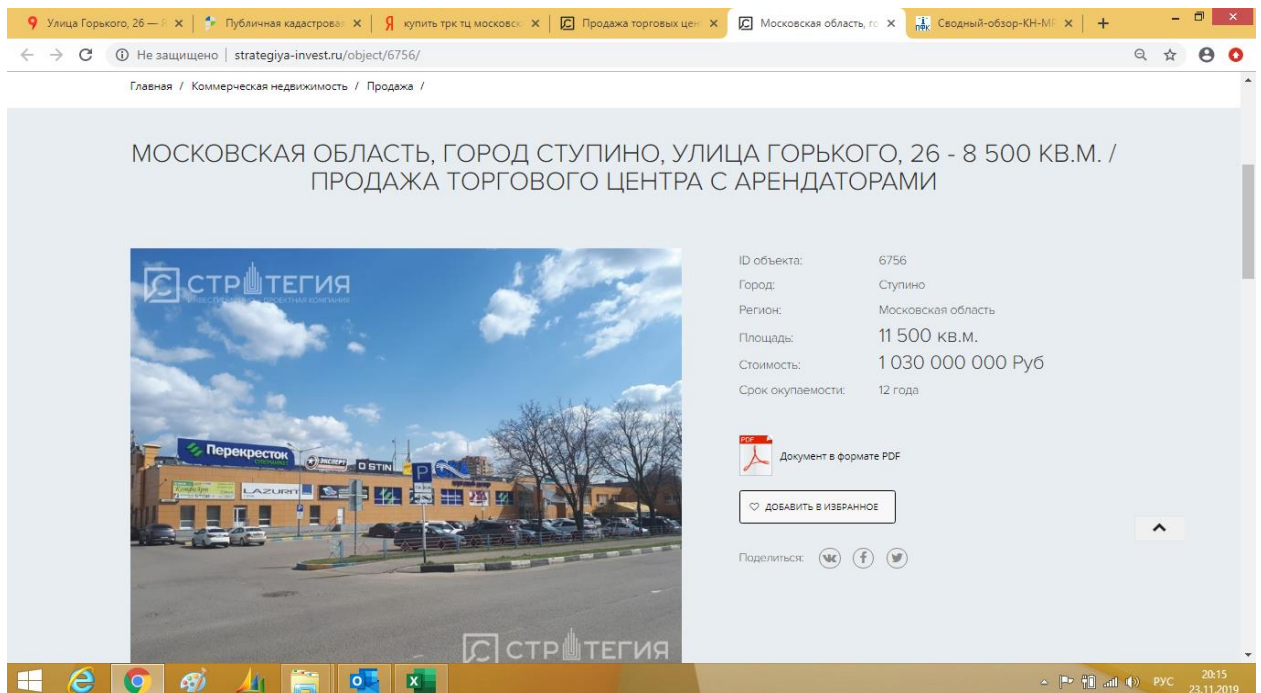
Тип помещения: street-retail  
Состояние: Требуется косметический ремонт  
Парковка: Наземная

в торговом центре «Карусель»  
Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1  
и Симферопольское шоссе, 52 км от МКАД

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама

## Аналог №2

<http://www.strategiya-invest.ru/object/6756/>



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД СТУПИНО, УЛИЦА ГОРЬКОГО, 26 - 8 500 КВ.М. / ПРОДАЖА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА С АРЕНДАТОРАМИ

СТРАТЕГИЯ

Перекресток

LAZURNY

ID объекта: 6756  
Город: Ступино  
Регион: Московская область  
Площадь: 11 500 кв.м.  
Стоимость: 1 030 000 000 Руб  
Срок окупаемости: 12 года

Документ в формате PDF

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

Поделиться: VK FB TW

Улица Горького, 26 — x | Публичная кадастровая карта — x | Купить трек тц москвы — x | Продажа торговых цен — x | Московская область, г.о. — x | Сводный обзор КН-М — x

Не защищено | strategiya-invest.ru/object/6756/

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Продажа отдельно стоящего здания - торговый центр "ОКА" в городе Ступино.

Торговый центр представляет из себя одноэтажное здание общей площадью - **8 500 кв.м.** с антресолюю, полностью заполнен арендаторами, открыт в 2009 г. На первом этаже размещены супермаркет «Перекрёсток», супермаркет электроники «Эксперт» и другие известные магазины. На антресоли фудкорт - 4 оператора и детская игровая зона. Земельный участок - **2,4 Га в собственности**. На участке находятся два офисных здания площадью - 3 000 кв.м., полностью сданы в аренду под офис.

**Коммерческие условия:**  
Общая площадь - **11 500 кв.м.**  
Стоимость - **1 030 000 000 руб.**  
МАП - **7 152 777 руб.**; ГАП - **85 833 333 руб.**  
Окупаемость - **12 лет** (без учета индексации).  
Доходность - **8,33%**

Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания с арендаторами в Ступино.

\* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

**Детали**  
ID: 6756  
Адрес: Ступино, ул. Горького, 26  
Этаж: 1  
Этажность: 1  
Отделка: евроремонт  
Вентиляция: есть  
Высота потолка: 5,0

### Аналог №3

<https://kolonna.cian.ru/sale/commercial/192840563/>

Московская улица, 96 — Яндекс — x | Публичная кадастровая карта — x | cian — Яндекс: нашлось 8 тыс. — x | Купить здание в Московской — x | Продажа здание 16748м² пл. в. — x

kolonna.cian.ru/sale/commercial/192840563/

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Недвижимость в Коломне > Коммерческая > Продажа зданий в Коломне > Новорязанское шоссе > Митяево > площадь Восстания

19 ноя, 00:22 | 230 просмотров, 0 за сегодня

### Здание, 16 748 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7 | На карте  
Новорязанское шоссе, 90 км от МКАД

1 200 000 000 ₽ | 71 651 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 18515442  
+7 985 762-81-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Продажа офисов в ЕЦ. От 50 до 280 м<sup>2</sup> в действующем ЕЦ. Свободные планировки. Крайний паркинг. Собственный. LOFT-офисы от 115 000 руб./м<sup>2</sup>. +7 (495) 126-92-05

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 30 м<sup>2</sup>. Помещения на первом этаже. Свободные планировки. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район. +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А301». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a301.ru

16 748 м<sup>2</sup> | 5 этажей | 2009

Московская улица, 96 — Яндекс: Публичная кадастровая карта — Яндекс: нашлось 8 тыс. Купить здание в Московской — Продаю здание 16748м² пл. Б.

kolomna.cian.ru/sale/commercial/192840563/

фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Здание, 16 748 м²

Площадь Этажность Год постройки

Торгово-развлекательный центр, расположен в центре города рядом с ж/д вокзалом (ст. Голутвин, 1 мин. пешком), автовокзалом (соседнее здание) и городским рынком (соседнее здание); введён в эксплуатацию в 2009 году; 5 этажей; нулевой уровень (торговый); 2 пассажирских лифта, 2 группы траволаторов, 2 группы эскалаторов; вся полезная площадь сдана в аренду; электрическая мощность 2500 кВт; высота потолков 4,2 - 4,4 м.; 3 земельных участка в собственности: 0,32 га (под зданием), 0,1 га (под зданием), 0,25 (для парковки автомобилей); 1 земельный участок 0,26 га в долгосрочной аренде до 2066 г. (для парковки автомобилей); собственник.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 200 000 000 ₽
Ставка	71 651 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 200 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Год постройки	2009	Высота потолков	4,4 м
Возможное назначение	Торгово-развлекательный центр	Состояние	Типовой ремонт

1 200 000 000 ₽   
 71 651 ₽ за м²

ID 18515442  
**+7 985 762-81-24**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Продажа офисов в БЦ  
От 50 до 280 м² в действующем БЦ.  
Свободные планировки. Круглый паркинг.  
Собственник, LOFT-офисы от 115 000 руб./м².  
+7 (495) 126-92-05

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м².  
Помещения на первых этажах.  
Свободные планировки. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки.  
Помещения на 1 линии. Интерсовхоз трафик. Благоустроенный район.  
+7 (495) 126-35-79  
Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru

О здании

Год постройки	2009	Высота потолков	4,4 м
Возможное назначение	Торгово-развлекательный центр	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	16 748 м²	Линия домов	Первая
Площадь участка	0,67 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы	Траволаторы	4
Лифты	2	Эскалаторы	4
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	150

Приточная вентиляция  
Центральное кондиционирование  
Центральное отопление  
Спринклерная система пожаротушения

Московская область, Коломна, мкр. Митяево, пл. Восстания, 7  
Новорязанское шоссе, 90 км от МКАД

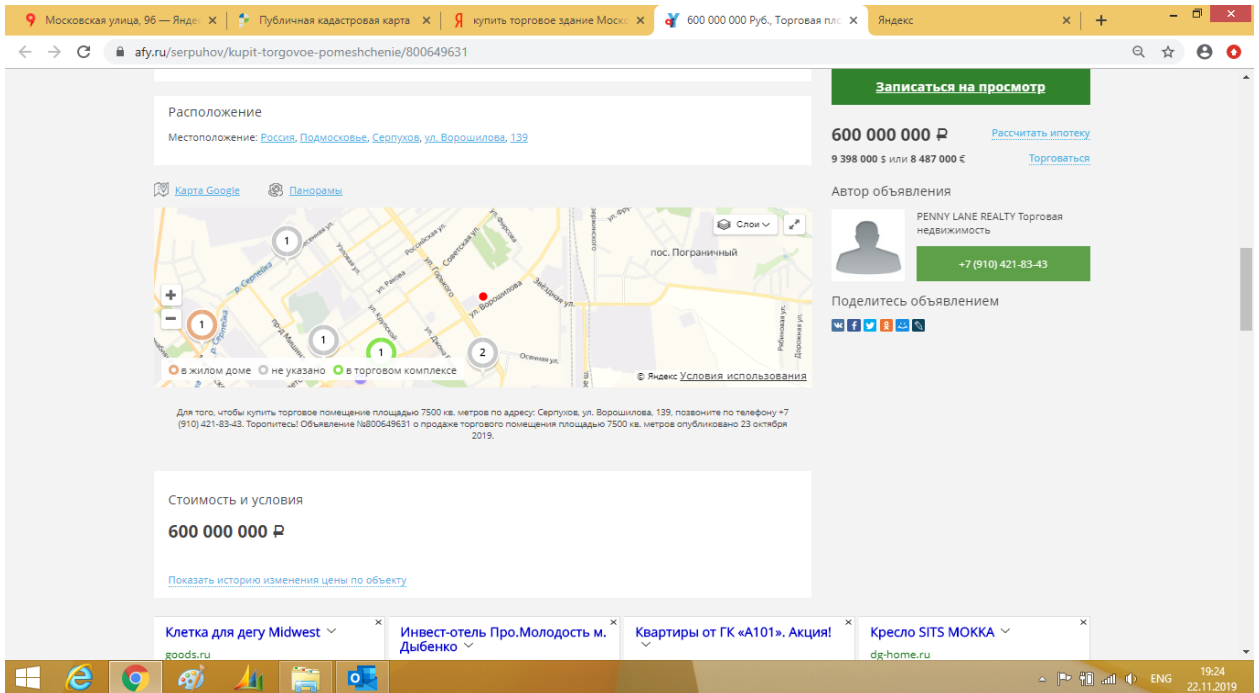
https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puid10=no\_agent&puid6=50000000\_max&puid17=false&puid5=ob\_l\_id\_4593&puid8=12000000008&p2=fkhh&puid2=offer\_commercial&hash=c3f29b276d2d9e52&puid16=false&sj=bZQehgo1ARhbG2LSA71j5...

12:04 22.11.2019

**Аналог №4**

https://afy.ru/serpuhov/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800649631

The screenshot displays a real estate listing on the website afy.ru. The main heading is "Торговая площадь в Московская область, Серпухов ул. Ворошилова, 139". The property is described as a "Торговое помещение" with an area of 7500 m<sup>2</sup> and 1 floor. The price is listed as 600,000,000 RUB, which is equivalent to 9,398,000 USD or 8,487,000 EUR. The listing is from Penny Lane Realty, with a contact number +7 (910) 421-83-43. A large image shows the exterior of the shopping center with various store signs like "Детский мир", "Мегамаркет", and "Циан". Below the main image, there is a gallery button and a detailed information section. The information section includes: "Информация об помещении" (7500 m<sup>2</sup> area, 1 floor), "Состояние и оснащение" (3 floors), "Описание объекта" (lot number 28484, shopping center for sale, all areas leased, equipped with air conditioning, ventilation, fire alarm, etc.), and "Расположение" (Rosovskoye, Serpuhov, ul. Voroshilova, 139).



**afu.ru/serpuhov/kupit-torgovoe-pomeshchenie/800649631**

**Расположение**  
 Местоположение: [Россия, Подмосковье, Серпухов, ул. Ворошилова, 139](#)

**600 000 000 ₪** [Рассчитать ипотеку](#)  
 9 398 000 \$ или 8 487 000 € [Торговаться](#)

**Автор объявления**  
 PENNY LANE REALTY Торговая НЕДВИЖИМОСТЬ  
 +7 (910) 421-83-43

**Поделиться объявлением**  
[VK](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#)

**Стоимость и условия**  
**600 000 000 ₪**  
[Показать историю изменения цены по объекту](#)

Для того, чтобы купить торговое помещение площадью 7500 кв. метров по адресу: Серпухов, ул. Ворошилова, 139, позвоните по телефону +7 (910) 421-83-43. Торговое объявление №800649631 о продаже торгового помещения площадью 7500 кв. метров опубликовано 23 октября 2019.

Taskbar windows:  
 - Клетка для дегу Midwest goods.ru  
 - Инвест-отель Про.Молодость м. Дыбенко  
 - Квартиры от ГК «А101». Акция!  
 - Кресло SITS МОККА dg-home.ru

System tray: 19:24, 22.11.2019

## Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

### Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №24) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019 г.



СРД-24, май 2019 г.

#### 1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

торгов и на периодических наделах по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 - 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	3-9 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-7 (6)	9-11 (10)	3-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-13 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	3-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	3-7 (6)	10-11 (10,5)	3-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	3-6 (3,5)	7-9 (8)	3-8 (6,5)	10-12 (11)	3-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-13 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	3-7 (6)	9-11 (10)	3-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	3-6 (3,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	3-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2019 г.	3-7 (6,5)	9-12 (10,5)	3-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

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.

## Корректировка на местоположение земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г.  
Лейфер Л.А.

9.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города		Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов		
		Таблица 66		
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал		
<b>Под индустриальную застройку</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87	
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79	
Окрестности городов, промзоны	0,74	0,69	0,79	
Районы круглых автомагистралей города	0,80	0,76	0,84	
<b>Под офисно-торговую застройку</b>				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88	
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77	
Окрестности городов, промзоны	0,68	0,62	0,67	
Районы круглых автомагистралей города	0,74	0,71	0,77	

## Корректировка на линию домов

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г.  
Лейфер Л.А.

Отметим, что важность и значимость расположения объекта на «красной линии» в большинстве своем относиться к объектам торгового назначения, чем к объектам офисного назначения.

Помимо средних значений корректирующего коэффициента на красную линию, в Справочнике приведены значения границ расширенного интервала, которым можно пользоваться при возникновении спорных ситуаций при оценке объектов недвижимости.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 90.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

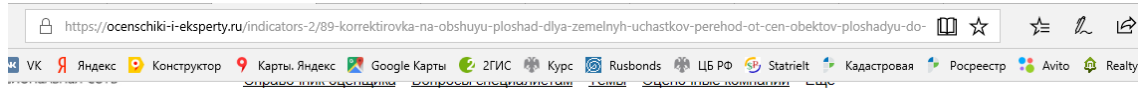
**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,15	1,41

## Корректировка на площадь земельного участка

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-10-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>



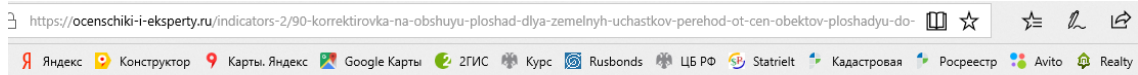
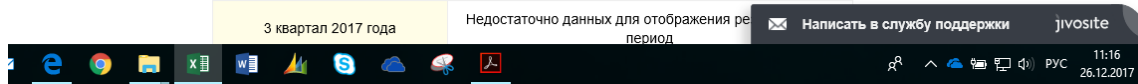
[« Вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 10 000 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-7.52	-7 — -5	100
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		



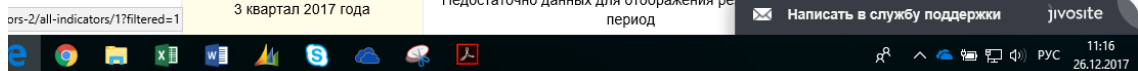
[« Вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 10 000 до 50 000 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-13.64	-13 — -10	91
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		







[Вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 50 000 до 100 000 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-25.35	-30 — -15	36
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		



[Вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 000 до 250 000 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-26.14	-21 — -17	69
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		



[вернуться к списку](#)

**Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 250 000 до 500 000 кв. м (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-31.28	-32 — -25	66
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

[вернуться к списку](#)

**Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 000 до 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-43	-33 — -28	30
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

[Вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью более 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-49.5	-37 — -32	30
Последний год™ (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие™ (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения ре период		

### Корректировка на местоположение для ТЦ

[http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР\\_3кв2019\\_ПФК.pdf](http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/Сводный-обзор-КН-МР_3кв2019_ПФК.pdf)



Таблица 16

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 200	120 400	63 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	19 300	125 500	65 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	16 000	133 300	53 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	22 100	115 400	62 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	20 000	140 500	63 500	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	22 000	123 600	58 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	23 300	123 200	58 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	17 600	120 000	61 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	19 900	125 200	60 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

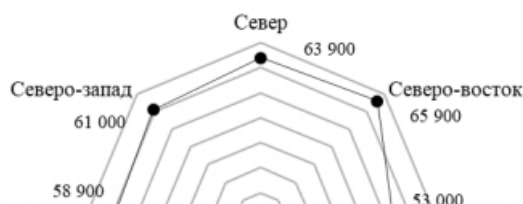




Таблица 17

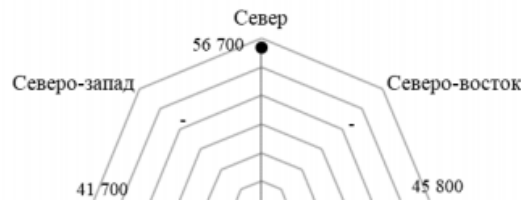
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	13 700	118 400	56 700	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	8 500	98 200	45 800	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	14 200	120 000	52 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	19 100	120 000	53 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	19 300	100 800	54 300	г.Можайск
Запад	14 200	90 000	41 700	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	14 800	107 900	50 700	-

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Диаграмма 9

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Корректировка на формат ТЦ

RWAY №282, сентябрь 2018 г., стр. 78

МОСКВА

Средневзвешенные ставки аренды, распределение помещений, выбывших с открытого рынка аренды торговой недвижимости, и медианные сроки экспозиции в ТЦ и ТРЦ различных форматов. Москва. I полугодие 2018 г.

Формат	Доля выбывших объектов	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м/год (без НДС и ЭР)	Медианные сроки экспозиции, дней
Суперрегиональный	1%	48 139	110
Региональный	3%	30 660	90
Окружной	16%	29 696	127
Районный	36%	20 276	122
Микрорайонный	20%	18 529	112
Специализированный	24%	12 961	159
В целом по городу	100%	19 691	126

Источник: RWAY

## Корректировка на площадь ТЦ

<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1>



[Вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода: [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-6.28	-5.51	-4.06	-6 — -5	231
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				



[Вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода: [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.59	-10.72	-9.08	-12 — -10	217
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				



[Вернуться к списку](#)

**Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 2 500 до 5 000 кв. м (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Модальное значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-21.56	-18.55	-13.45	-22 — -18	151
Последний год (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

[Вернуться к списку](#)

**Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-27.92	-30 — -25	102
Последний год (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

[вернуться к списку](#)

### Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-33.07	-27 — -20	100
Последний год <sup>***</sup> (4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

## Региональный коэффициент

Сборник КО\_ИНВЕСТ № 107, стр. 175

### 8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ (отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)

#### 8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ на 01.04.2019 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетон, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	7
<b>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</b>	0,894	1,143	1,050	1,037	1,039	0,850
<b>Северный район</b>						
Республика Карелия *	1,077	0,896	1,181	1,009	0,995	0,717
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,920	1,445	1,404	1,059	1,175	0,911
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,121	1,762	1,711	1,291	1,432	1,110
Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,965	1,119	1,984	1,030	1,079	0,810
Архангельская область (севернее Полярного круга)	1,189	1,361	2,415	1,254	1,313	0,986
Вологодская область	0,864	0,952	1,146	0,967	0,939	0,665
Мурманская область *	1,110	1,786	1,473	1,059	1,240	1,007
<b>Северо-Западный район</b>						
г. Санкт-Петербург	0,884	0,879	0,964	1,015	0,886	0,954
Ленинградская область	0,785	0,913	0,961	1,007	1,327	0,867
Новгородская область	0,817	1,145	0,950	0,969	1,375	0,566
Псковская область	0,770	0,952	0,955	0,999	1,022	0,428
<b>Центральный район</b>						
Брянская область	0,777	0,913	0,874	0,981	0,889	0,500
Владимирская область	0,852	1,186	1,354	0,991	0,977	0,543
Ивановская область	0,840	0,893	1,308	0,993	0,747	0,542
Калужская область	0,767	1,114	0,961	0,995	0,912	0,510
Костромская область	0,723	0,993	0,942	0,876	0,733	0,424
г. Москва	0,779	0,958	1,005	1,018	0,965	1,089
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,797	0,900	0,795	0,991	0,925	0,484

## Прибыль предпринимателя

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород, 2018 г.

### 4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

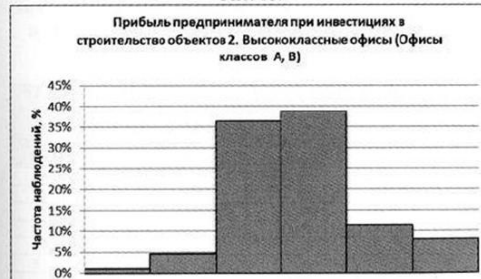
Таблица 24

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	11,7%	25,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	13,6%	28,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,3%	14,8%	29,8%

### Гистограммы



Рис. 13



## Величина недозагрузки торговых помещений

<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-2019>

REGION Offices - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты п\_2\_выписка 503\_... п\_2\_выписка 667\_... СРД\_24\_2019.pdf (L REGION Offices x Войти

Общий доступ

	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
Общее количество площадей, м <sup>2</sup>	6 879 000	7 065 000	7 255 000
Новое предложение за квартал, м <sup>2</sup>	119 400	27 500	23 600
Количество открытых ТЦ за квартал, штук	5	1	3
Новое предложение с начала года (I-III кв.), м <sup>2</sup>	235 500	122 900	128 600
Количество открытых ТЦ с начала года (I-III кв.), штук	6	4	4
Уровень вакантности, %	10,0%	6,9%	8,6%

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2019 г. в Москве и её ближайших городах-спутниках были открыты три торговых центра - ТЦ «Баргатиновский» (GLA 4,700 м<sup>2</sup>), ТЦ «Моя ветка» (GLA 3,900 м<sup>2</sup>), а также состоялось техническое открытие ТЦ «Галеон» (GLA 15,000 м<sup>2</sup>), ввод составил на 14%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ввод за первые III кв. текущего года составил GLA 128,6 тыс. м<sup>2</sup> и практически не изменился по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (рост на 5%). В IV кв. 2019 г. заявлено к открытию 77% всего годового ввода новых площадей 2019 г. Учитывая наличие у девелопера ряда сложностей при возведении части проектов, возможен их перенос на 2020 г. и снижение ввода до 372,4 тыс. м<sup>2</sup>.

ГРАФИК 1: 1 000

10:14 20.11.2019



<http://cwrussia.ru/>

Q3 2019\_Marketbeat\_RUS\_PDF - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты n\_2\_выписка 503... n\_2\_выписка 667... СРД\_24\_2019.pdf (L REGION Offices Q3 2019\_Marketbe... Войти

Общий доступ

Раздел 2

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- На фоне стагнации экономики и падения реальных располагаемых доходов населения, рост оборота розничной торговли будет оставаться на минимальном уровне.
- Темпы строительной активности в России остаются умеренными. В 2019 году основной объем нового строительства будет обеспечен за счет Московского региона.
- Доля свободных площадей в Москве постепенно снижается, однако к концу года из-за открытия двух крупных объектов ожидается небольшой рост показателя.
- Среднерыночная арендная ставка стабильна, прайм сегмент показывает умеренный рост.

#MARKETBEAT

**5,3 млн кв. м**  
Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

**300 тыс. кв. м**  
Новое строительство в Москве, прогноз на 2019 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

**7,7 %**  
Доля свободных площадей все торговые центры, Москва

**170 тыс. руб./кв. м**  
Прайм индикатор арендной ставки в ТЦ - базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв. м на 1-м этаже лучших торговых центров города

24 | #MARKETBEAT Q3-2019

<https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.aspx?search-id=b1cffc9f-bac2-447a-ad36-d74334bd0b54&report-id=598&rank=5>

Москва — Ян... Публичная ка... Я стартил — Я... на Красную д... Я найт франк... Рынок торго... rynok-torgovoy... rynok-torgovoy... +

content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6743.pdf

**Евгения Хакбердиева**  
Директор департамента торговой недвижимости, Knight Frank

«Мы наблюдаем низкий ввод торговых центров, частые переносы сроки открытия тех проектов, которые давно на рынке и находятся в активной стадии строительства, и зачастую переносы связаны в большей степени с недостаточным заполнением торговых центров арендаторами, чем с низкой строительной готовностью объектов. При этом в региональных городах с низкой обеспеченностью качественной торговой недвижимостью, спрос значительно выше. Данный тренд свидетельствует о приближении рынков Москвы и городов-миллионников к насыщенности и смещению фокуса на региональные рынки.»

## РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели\*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	12,7/6,49
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	=646,4/≈293,7
Доля вакантных площадей, %	6,6 (уменьшение на 0,5 п.п.)**

Условия аренды в торговых центрах Москвы:

торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000-20 000

Операционные расходы:

торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500-3 000

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м<sup>2</sup>/1 000 жителей

	513,5
--	-------

\* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр — одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением  
\*\* Изменение по сравнению с показателем IV кв.2018 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей

## Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

← → ↻ statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommer

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Нижняя и верхняя границы значения 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 Statiel на основе рыночных данных за истекший квартал

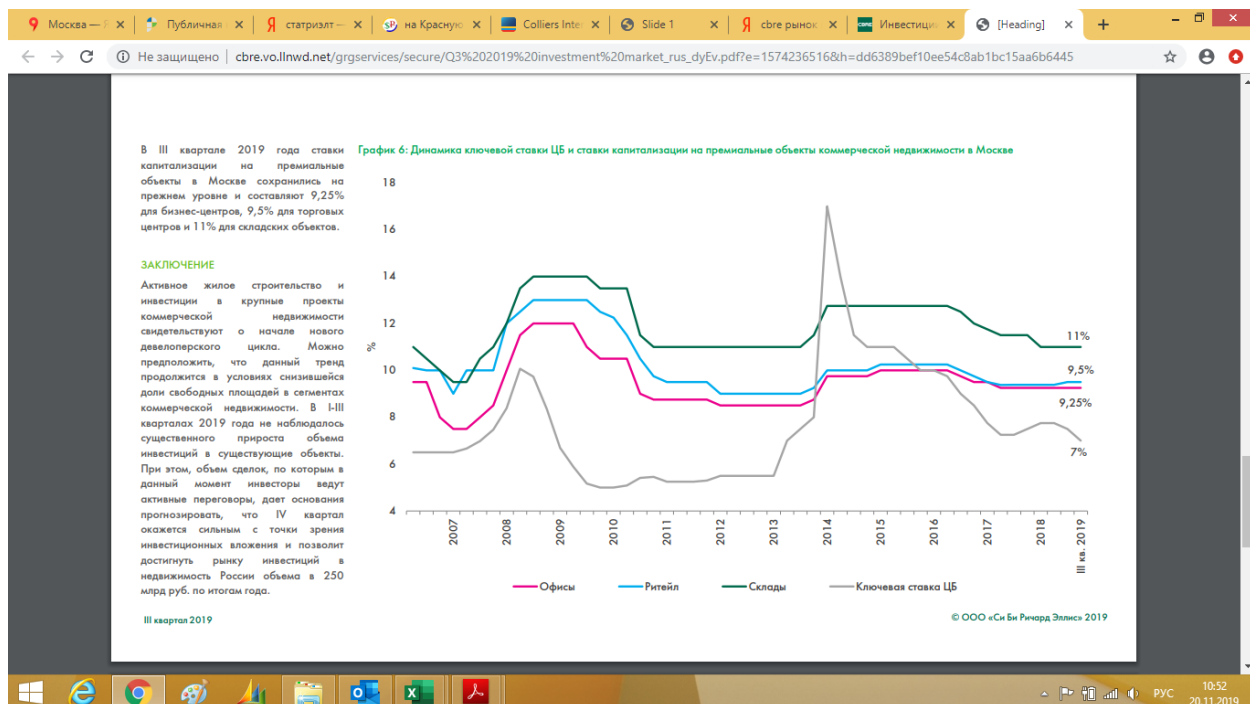
	В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города	Кк	В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)
	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	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
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

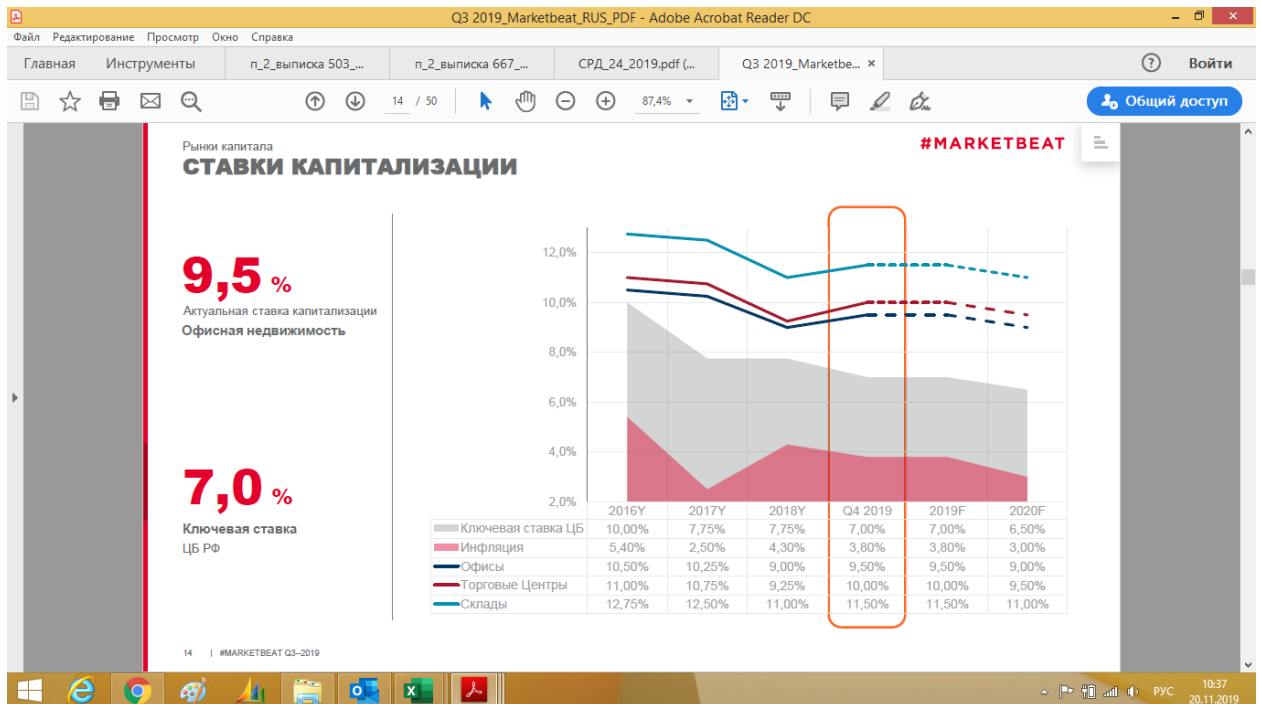
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q3%202019%20investment%20market\\_rus\\_dyEv.pdf?e=1574236516&h=dd6389bef10ee54c8ab1bc15aa6b6445](http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q3%202019%20investment%20market_rus_dyEv.pdf?e=1574236516&h=dd6389bef10ee54c8ab1bc15aa6b6445)



<http://cwrussia.ru/>



<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019>

Инвестиционный отчет 3 кв 2019 - Adobe Acrobat Reader DC

Инвестиционный ... x

2

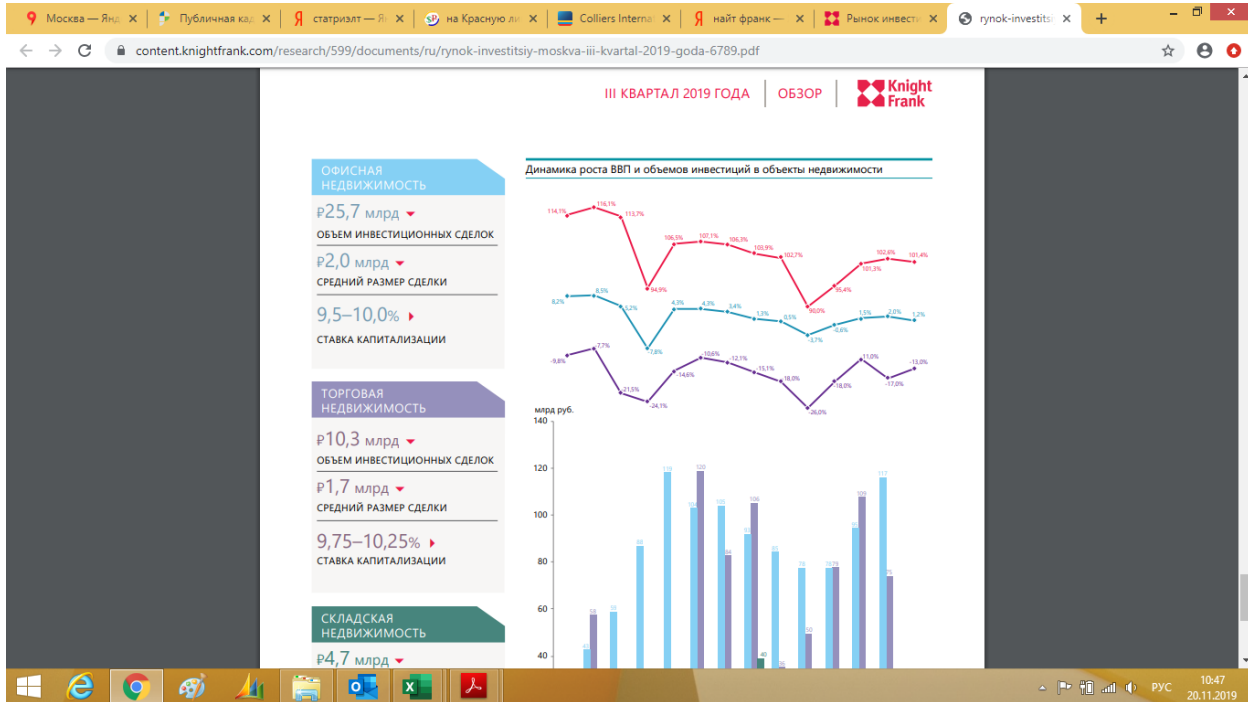
	III кв. 2017	III кв. 2018	III кв. 2019
Общий объем инвестиций (I-III кв.), \$ млн	2 140	1 393	1 003
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11,5-12,5

**ОСНОВНЫЕ ИТОГИ**

По итогам III квартала 2019 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость за январь – сентябрь составил \$1003 млн, что на 28%

10:44  
20.11.2019

<https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6789.aspx?search-id=b1cffc9f-bac2-447a-ad36-d74334bd0b54&report-id=599&rank=1>



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## **АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Заказчик:**

АО "Сбербанк Управление Активами"  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

### АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

29 мая 2019 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №1 к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24 октября 2018 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", заключенным между АО "Сбербанк Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афанасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представителем ниже

Руководитель Сурбо Жамраева  
 (должность)

Карачев С.Н.  
 (фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.
2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.
4. Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.

Стороны:

Представитель на объекте

Карачев С.Н.

Представитель АО "НЭО Центр"

Крестина Е.А.

Дата проведения осмотра: 28 мая 2019 г.

Объект оценки представляет собой:

1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.
2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.
4. Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.

Окружающая застройка: нежилая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): \_\_\_\_\_

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): \_\_\_\_\_

Наличие коммуникаций:

Наименование	Показатель
Электроснабжение	<u>гор. к 2000</u>
Газоснабжение	<u>+</u>
Водоснабжение	<u>гор.</u>
Канализация	<u>гор.</u>
Лифт	<u>10 х 6 э.м.</u>
Кондиционирование	<u>+</u>
Вентиляция	<u>+</u>
Система оповещения в случае пожара	<u>+</u>
Система контроля доступа	<u>+</u>

Внешнее благоустройство: отсут.

Наличие парковки (организованная/стихийная) логг. паркинг на дт

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

# ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

АО "Сбербанк Управление Активами"  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2"

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





Фото 1. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 2. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 3. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 4. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 5. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 6. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 7. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 8. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 9. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 10. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 11. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 12. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).

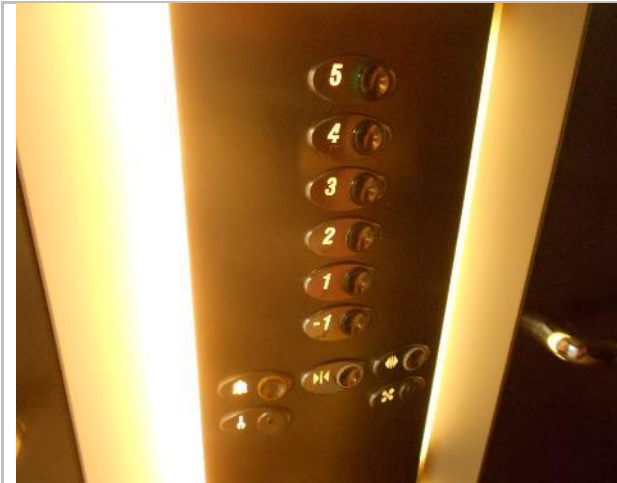


Фото 13. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 14. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 15. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 16. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 17. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 18. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 19. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 20. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 21. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).

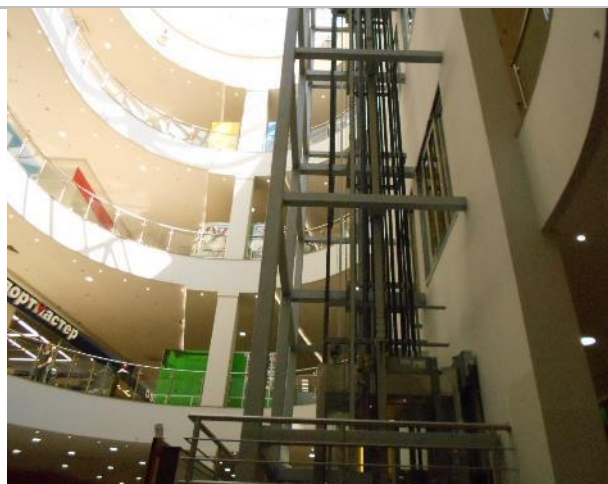


Фото 22. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 23. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 24. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 25. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 26. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 27. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 28. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 29. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 30. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 31. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 32. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 33. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).

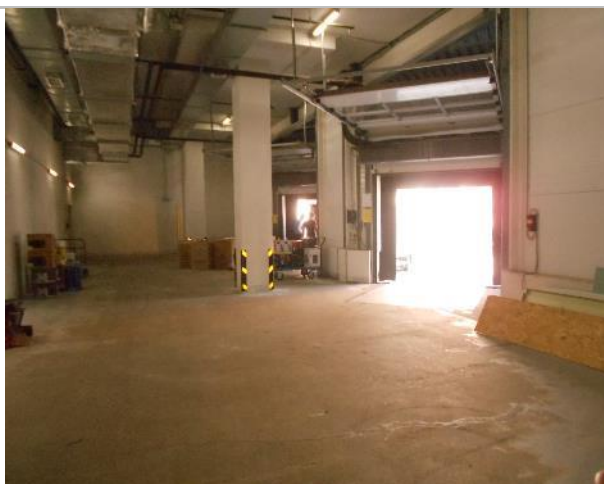


Фото 34. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 35. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 36. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 37. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 38. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 39. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 40. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 41. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 42. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 43. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 44. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 45. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 46. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 47. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 48. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).





Фото 49. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 50. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 51. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 52. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 53. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 54. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 55. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 56. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 57. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 58. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 59. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 60. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 61. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 62. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 63. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 64. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 65. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 66. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 67. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 68. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 69. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 70. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 71. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 72. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 73. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 74. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 75. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 76. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 77. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 78. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 79. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 80. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 81. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 82. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 83. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 84. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 85. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 86. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 87. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 88. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 89. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 90. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 91. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 92. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 93. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 94. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 95. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 96. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).





Фото 97. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).

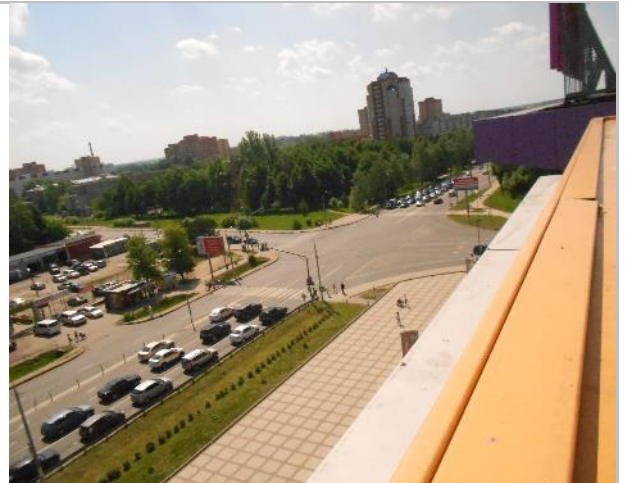


Фото 98. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 99. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 100. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 101. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 102. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 103. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 104. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 105. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 106. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 107. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 108. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 109. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 110. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 111. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 112. Крыша и тепловой узел.

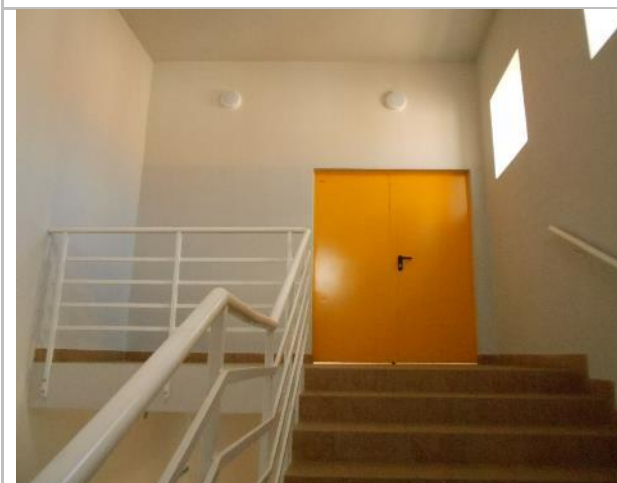


Фото 113. Крыша и тепловой узел.



Фото 114. Крыша и тепловой узел.



Фото 115. Крыша и тепловой узел.



Фото 116. Крыша и тепловой узел.



Фото 117. Крыша и тепловой узел.



Фото 118. Крыша и тепловой узел.



Фото 119. Крыша и тепловой узел.



Фото 120. Крыша и тепловой узел.



Фото 21 Крыша и тепловой узел.



Фото 122. Крыша и тепловой узел.



Фото 123. Наземная парковка.



Фото 124. Наземная парковка.



Фото 125. Наземная парковка.



Фото 126. Наземная парковка.



Фото 127. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 128. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 129. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 130. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 131. Подз. паркинг и тех. помещения.

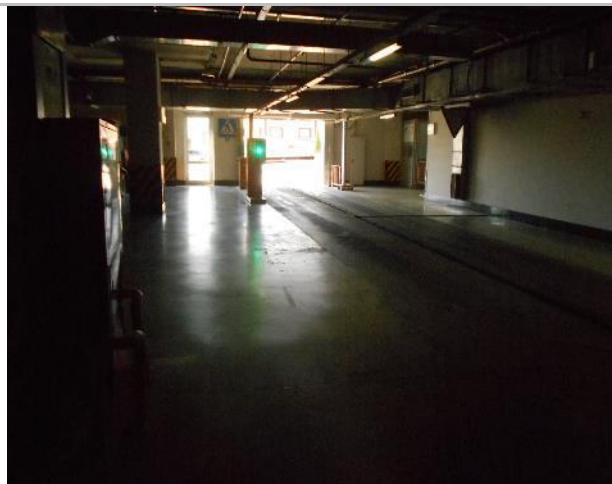


Фото 132. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 133. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 134. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 135. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 136. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 137. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 138. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 139. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 140. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 141. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 142. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 143. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 144. Подъездные пути, прилегающая территория.





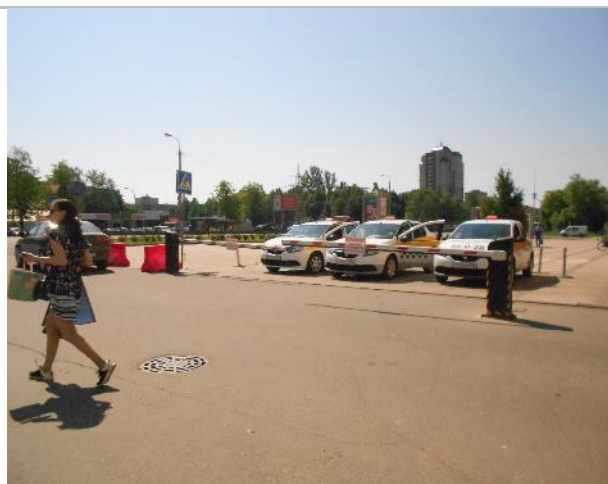
**Фото 145. Подъездные пути, прилегающая территория.**



**Фото 146. Подъездные пути, прилегающая территория.**



**Фото 147. Подъездные пути, прилегающая территория.**



**Фото 148. Подъездные пути, прилегающая территория.**



**Фото 149. Подъездные пути, прилегающая территория.**



**Фото 150. Подъездные пути, прилегающая территория.**



Фото 151. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 152. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 153. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 154. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 155. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 156. Подъездные пути, прилегающая территория.



**Фото 157. Подъездные пути, прилегающая территория.**



**Фото 158. Подъездные пути, прилегающая территория.**



**Фото 159. Трансформаторная подстанция (оцениваемый объект №2).**



**Фото 160. Трансформаторная подстанция (оцениваемый объект №2).**

*Источник: фотографии АО "НЭО Центр"*