

Управленческое
консультирование

Инжиниринг

Оценка и
финансовое
консультирование

Привлечение
финансирования

Юридическое
и налоговое
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0789/18-1 от 07.06.2019

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

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	6
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
3.1. Общие сведения об объектах оценки	13
3.2. Местоположение объектов оценки	16
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
3.4. Классификация недвижимого имущества	28
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
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	38
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	40
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2019 г.....	41
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	43
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I кв 2019 г.	45
5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I кв 2019 г.	57
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	67
6.1. Основные положения и терминология	67
6.2. Классификация основных средств	69
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	72
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	72
6.5. Этапы проведения оценки.....	75
6.6. Характеристика подходов к оценке	75
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	81
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	83
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений.....	83
7.2. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода	91
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	92

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	92
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	93
8.3. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	113
РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	119
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода прямой капитализации	119
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	128
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	128
10.2. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	128
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	131
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 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.
<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</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 №1 от 27.05.2019 г. к договору №ОКНИП-ТС-0789 от 24.10.2018 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета об оценке</p>	<p>ОКНИП-ТС-0789/18-1</p>
<p>Дата составления Отчета об оценке</p>	<p>07.06.2019 г.</p>
<p>Результат оценки части объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>2 433 398 000 (Два миллиарда четыреста тридцать три миллиона триста девяносто восемь тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки части объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>2 936 638 000 (Два миллиарда девятьсот тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%))¹</p>	<p>2 481 000 (Два миллиона четыреста восемьдесят одна тысяча) руб.</p>
<p>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (без учета НДС (20%))²</p>	<p>2 685 018 000 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят пять миллионов восемнадцать тысяч) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</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>

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

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

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 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.
<p>Ограничения (обременения) указанных имущественных прав</p>	<p>Торгово - развлекательный центр - доверительное управление, аренда; Трансформаторная подстанция, сооружение и земельный участок - доверительное управление</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</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>Цель оценки</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>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</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>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>01.06.2019 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>27.05.2019 г. – 07.06.2019 г.</p>

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость	Определять не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. 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

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

<p>Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя</p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" №08305/776/00015/18 от 11.07.2018 г. Срок действия полиса: с 22.07.2018 г. по 21.07.2019 г. Страховая сумма по страховым случаям 5 000 000 (Пять миллионов) руб.</p>
<p>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя</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>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"</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>Оценщик</p>	<p>Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)</p>
<p>Контактная информация оценщика</p>	<p>+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, бул. Новинский, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru</p>
<p>Место нахождения Оценщика</p>	<p>119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160</p>
<p>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</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>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</p>	<p>Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00009/18. Срок действия: с 05.06.2018 г. по 04.06.2019 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 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>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</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>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>11 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</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"</p>

	от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ³ . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 11 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	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)
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10 Почтовый адрес: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 10

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴	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"

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамента оценки
коммерческой
недвижимости и
инвестиционных проектов**



Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамента оценки
коммерческой
недвижимости и
инвестиционных проектов**

А. Ф. Матвеева

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

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Кадастровый (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	2 648 432 000	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	1 503 000	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	978 000	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	34 105 000	не облагается НДС
ИТОГО							2 685 018 000	

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 01.06.2019 г.: долл. США — 65,3834 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 №3-4, 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. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете Объекта №1 по объекту-аналогу №3-4, 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 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.
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. 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 – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк – Арендный бизнес 2", под управлением АО "Сбербанк управление активами"	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	Владельцы инвестиционных паев – 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	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк – Арендный бизнес 2", под управлением АО "Сбербанк управление активами"	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

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 деление⁵

- 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).

Рисунок 3.3. Административно-территориальное деление Московской области

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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.

⁵ 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)

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 района, в котором расположен объект оценки

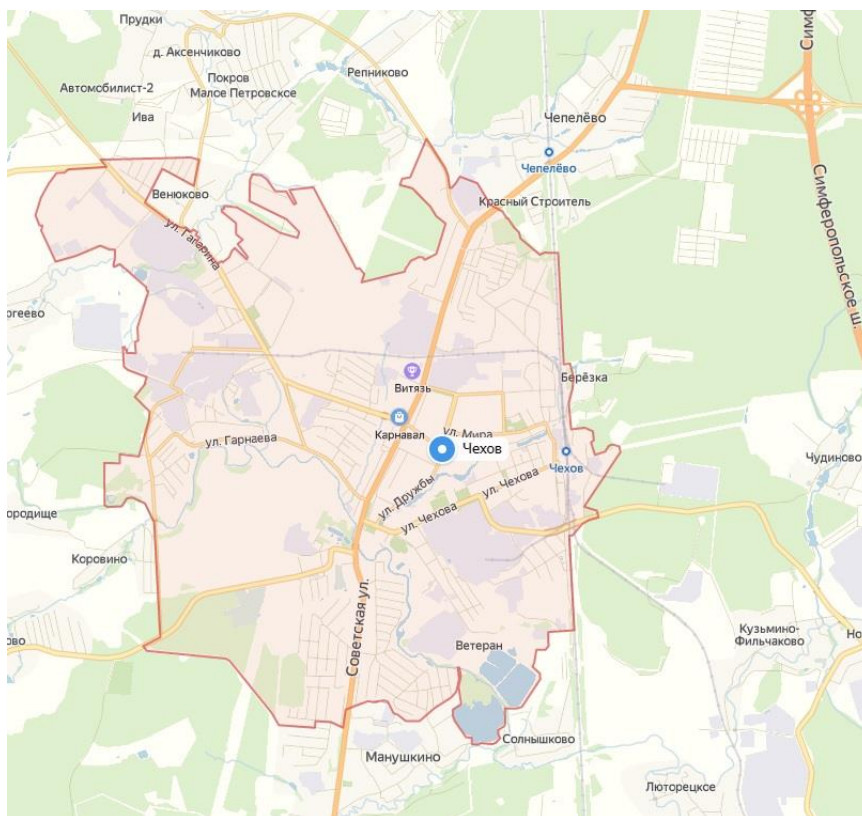
Чеховский район — административно-территориальная единица (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до июня – июля 2017 г. на юге Московской области России.

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.

Рисунок 3.4. 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 км².

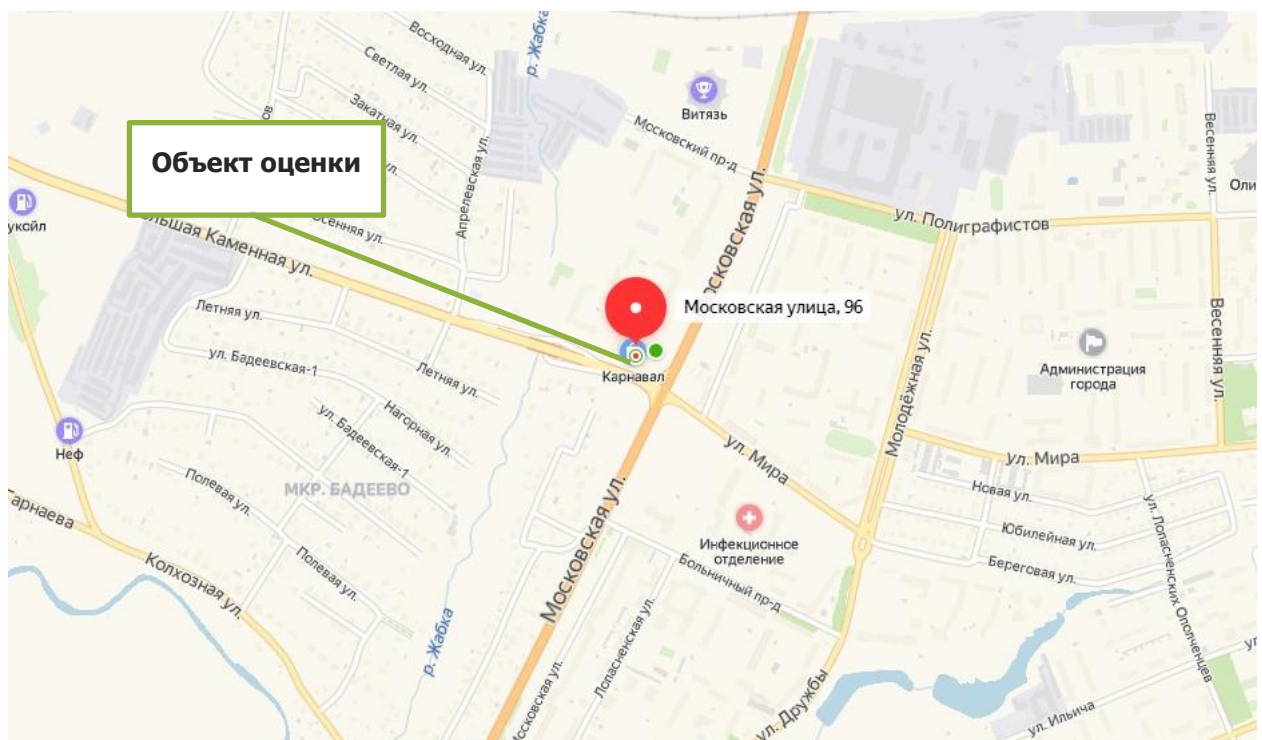
Характеристики местоположения объекта оценки, приведены в таблице далее (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.5 – Рисунок 3.6).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская область, городское поселение Чехов, 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 3.5. Местоположение объекта оценки на карте Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 3.6. 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 Московской.

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-19/3В-102774 от 29.01.2019 г.;
- копию справки о кадастровой стоимости №МО-19/3В-103150 от 29.01.2019 г.;
- копию справки о кадастровой стоимости №МО-19/3В-102816 от 29.01.2019 г.;
- копию справки о кадастровой стоимости №МО-19/3В-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 правоудостоверяющим документам все оцениваемые объекты имеют зарегистрированное ограничения (обременения) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. По состоянию на дату оценки согласно 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.

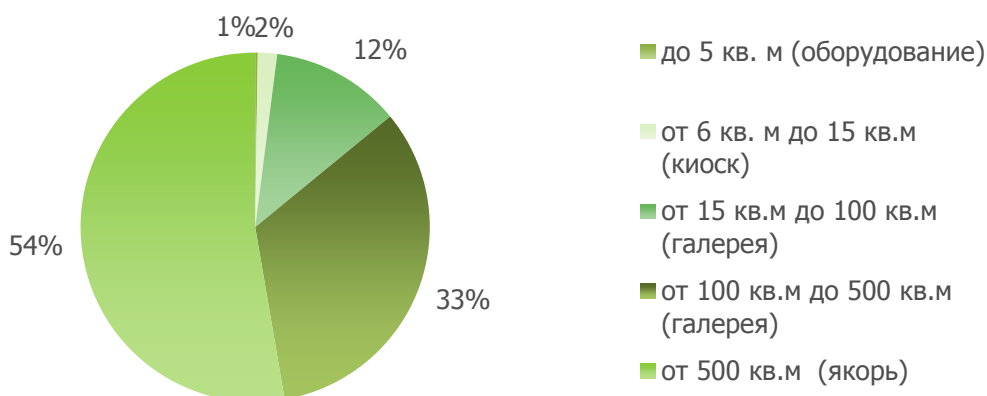
Сведения о физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях

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.

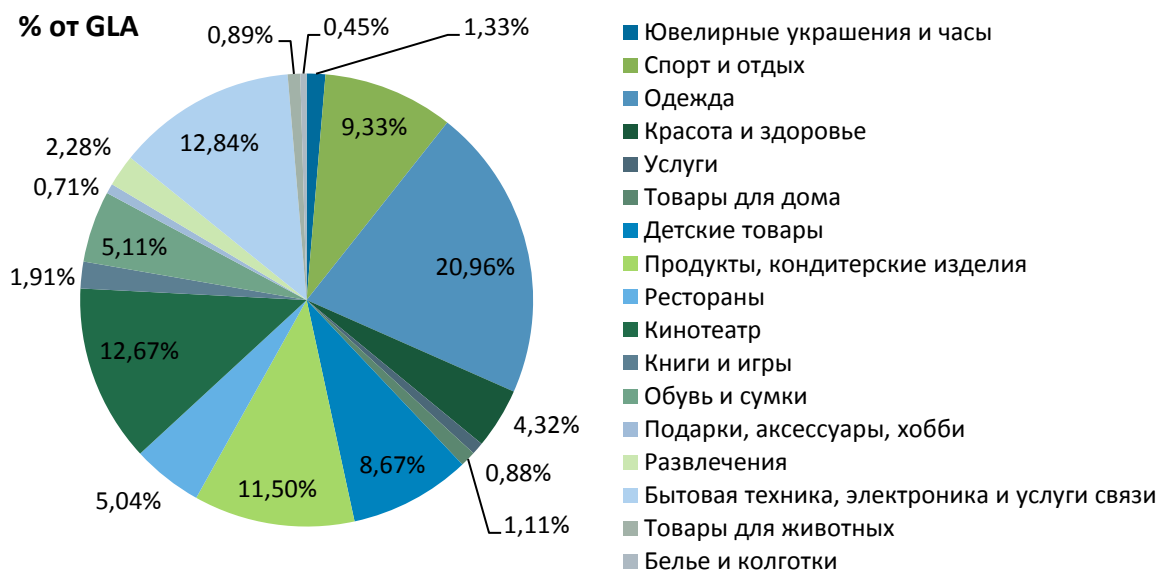
Сегментация арендаторов ТРЦ "Карнавал" по типу помещений и торговому профилю арендаторов приведена на Рисунок 3.7 и Рисунок 3.8.

Рисунок 3.7. Сегментация арендаторов ТРЦ "Карнавал" в зависимости от типа помещений (% от GLA)



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"






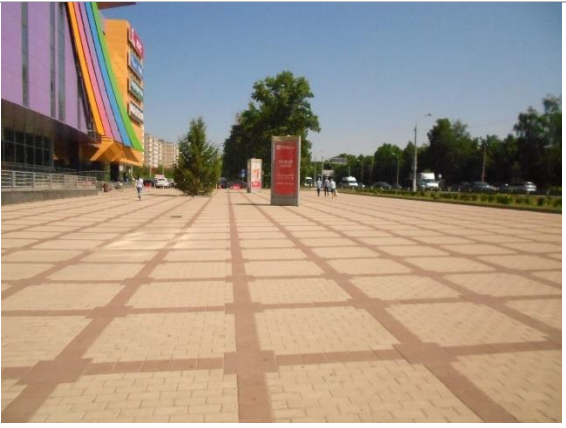
Рисунок 3.8. Сегментация арендаторов ТРЦ "Карнавал" в зависимости от торгового профиля арендатора (% от GLA)

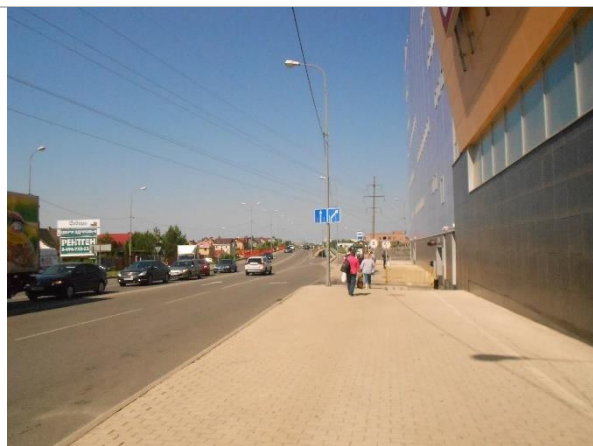


Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 3.4. Фотографии состояния объекта оценки

	
<p>Фотография 3.1. Фасад ТРЦ (Оцениваемый объект №1)</p>	<p>Фотография 3.2. Внутренние помещения ТРЦ (Оцениваемый объект №1)</p>
	
<p>Фотография 3.3. Внутренние помещения ТРЦ (Оцениваемый объект №1)</p>	<p>Фотография 3.4. Подземный паркинг</p>
	
<p>Фотография 3.5. Наземный паркинг</p>	<p>Фотография 3.6. Прилегающая территория</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
Общая характеристика здания, сооружения			
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 ⁶	85	59	29
Год проведения капитального ремонта	Не проводился	Не проводился	-
Принадлежность памятникам архитектуры ^к	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 этажа + подземный	1 этаж	-
Внутреннее инженерное оборудование			
Отопление	+	-	-
Водоснабжение	+	-	-
Канализация	+	-	-
Электроосвещение	+	+	-
Охрана здания и прилегающей территории ^и	+	+	-

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

План этажей объекта оценки №1 приведен на рис. 3.9–3.13.

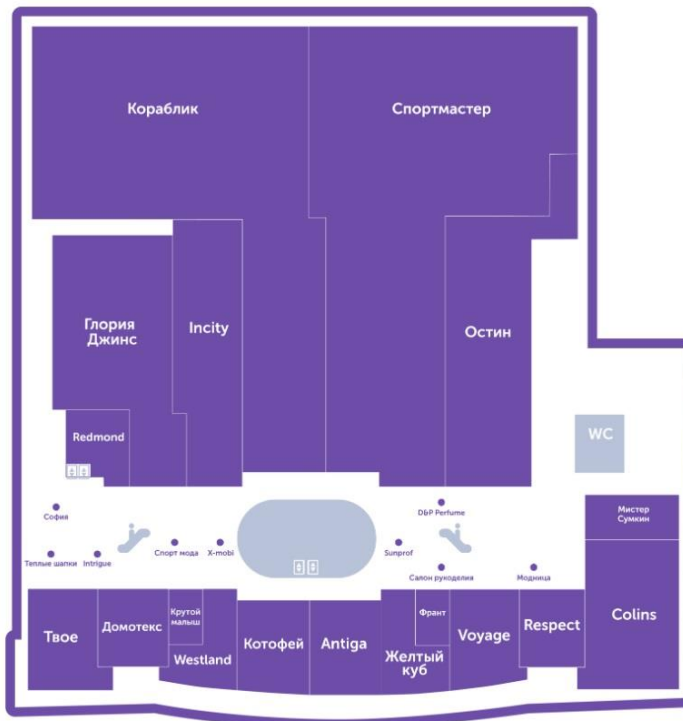
⁶ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & 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 3.9. План 1-го этажа



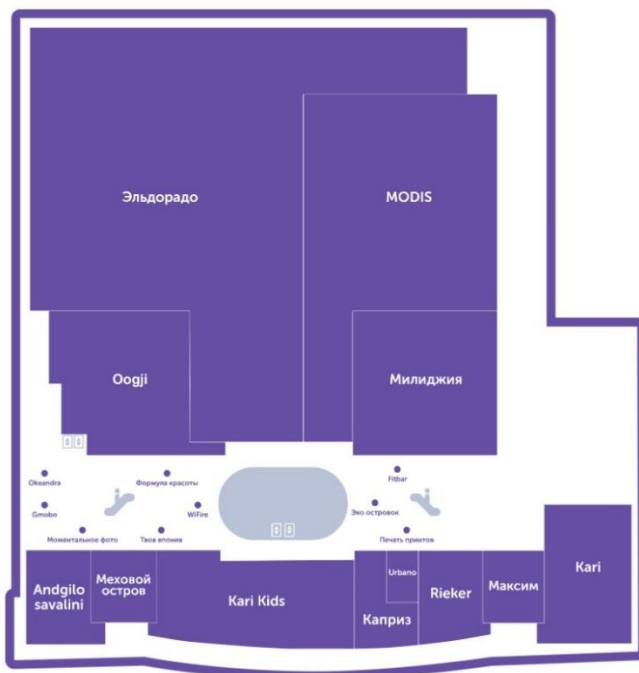
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

Рисунок 3.10. План 2-го этажа



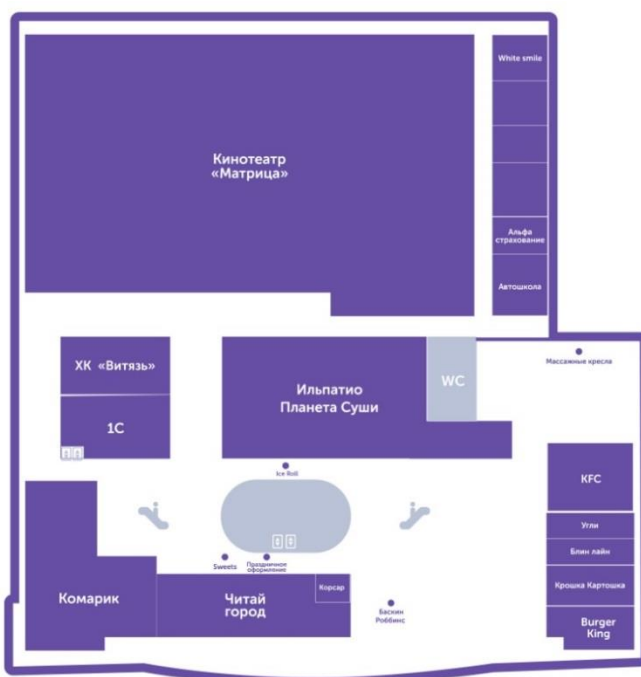
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

Рисунок 3.11. План 3-го этажа



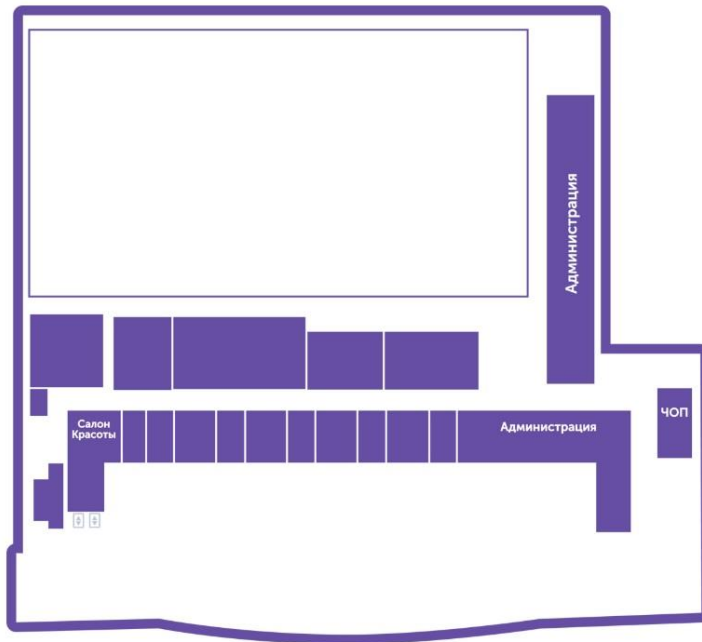
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

Рисунок 3.12. План 4-го этажа



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

Рисунок 3.13. 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 информации⁷ 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 150 800 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, составляет 125 200 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей, находятся в диапазоне 17 500 - 82 300 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей, находится в диапазоне от 6 600 - 13 100 руб./кв. м/год без учета НДС.

⁷ Анализ рынка объекта оценки приведен в разделе 5 Отчета.

- % от товарооборота уплачиваемый арендаторами варьируется от 6% до 15% в зависимости от профиля арендатора.

Согласно рекомендациям АРБ⁸:

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 рынка⁹ 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 (с учетом НДС)
1-этаж	до 5 кв. м (оборудование)	150 800
	от 6 кв. м до 15 кв.м (киоск)	125 200
	от 15 кв.м до 300 кв.м (галерея)	82 300
	от 300 кв.м до 500 кв.м (якоря)	12 900
2 этаж	до 15 кв. м (киоск)	64 600
	от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	32 400
	от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	16 700
	от 500 кв.м (якоря)	10 300
3 этаж	до 15 кв. м (киоск)	55 800
	от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	29 000
	от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	13 200
	от 500 кв.м (якоря)	13 100
4 этаж	до 15 кв. м (киоск)	59 500
	от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	23 900
	от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	17 500
	от 500 кв.м (якоря)	6 600
5 этаж	Офисы	5 000
	Помещения	5 500

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

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.

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

⁹ Анализ рынка приведен в разделе 5 Отчета

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_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых зданий 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
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	92	55

Наименование объекта	Здание ТРЦ	Здание ТП
классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"		
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
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	77	51

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. п. Чехов, 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
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	20

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки

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

Таблица 3.9. 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"> • торгово-развлекательный центр; • сооружение газопровода, трансформаторная подстанция
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 банков¹⁰ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹¹ 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 Statrielt¹², срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 3 до 10 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 6 месяцев.

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

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

¹¹ 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.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

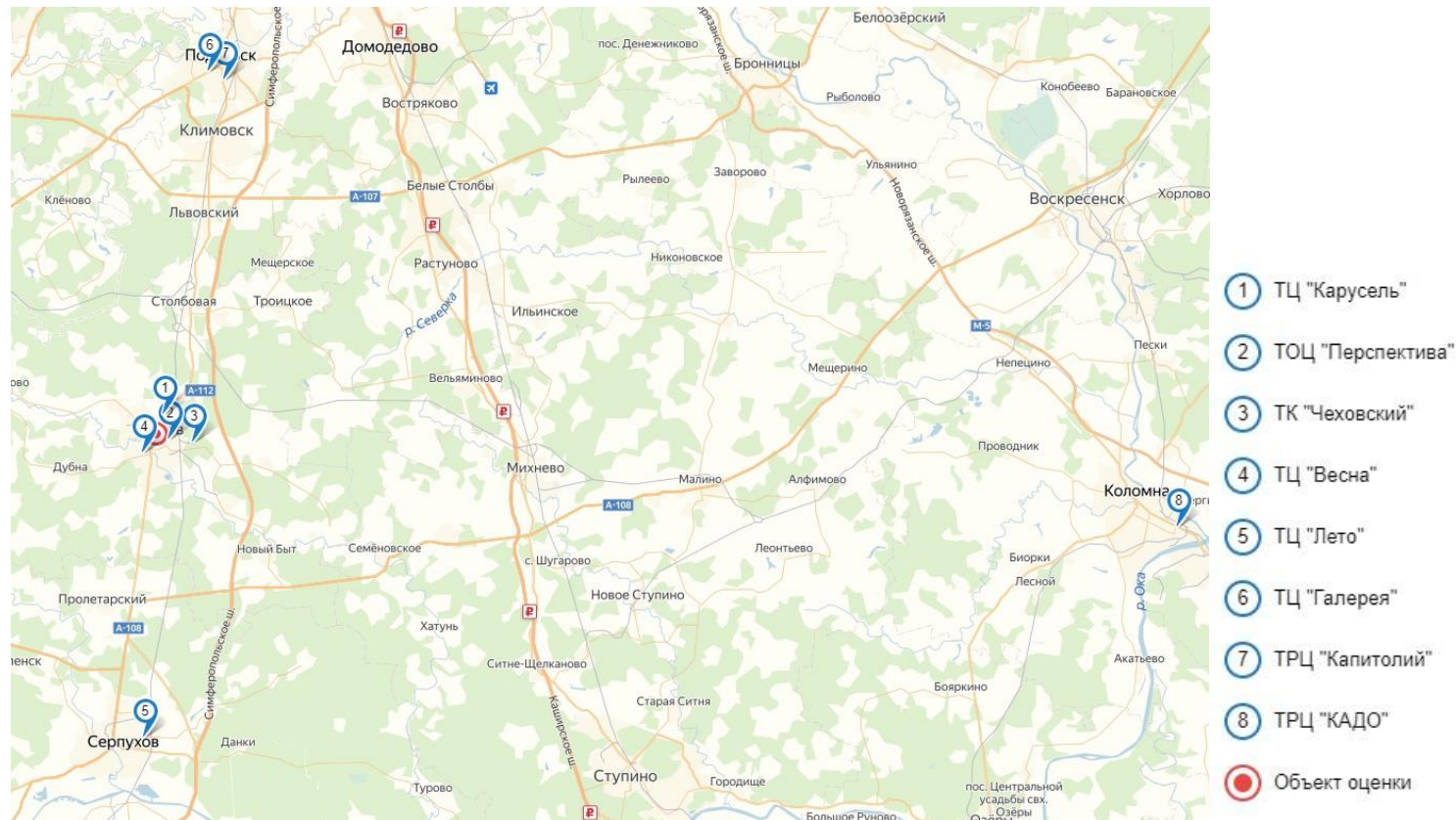
3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки

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 и г. Коломна.

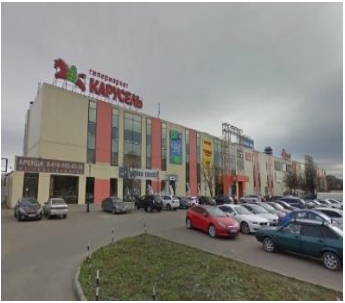



На рис. 3.14 представлены функционирующие торговые и торгово-развлекательные центры, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов. Краткое описание конкурентов Объекта оценки, приведено в Таблица 3.10.





Рисунок 3.14. 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 King", 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 основному 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	https://www.akula.com/chehov/kupit/simferopolskoe-shosse-1-r117386/
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, 15. 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	https://zдание.info/3440/object/13762
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	http://vinteresah.com/catalog/moskovskaya-oblast/chehov/torgovye-centry/tk-chehovskiy-531637
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	https://mestam.info/ru/chehov/mesto/3590881-tc-vesna-pervomaiskaya-ulica-33

№ п/п	Название	Изображение объекта	Местоположение/краткое описание ТЦ	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв.м/год с НДС	Источник
5	ТЦ "Лето"		<p>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.</p> <p>Сегодня ТЦ Лето - это модный, яркий, универсальный торговый центр, который имеет уникальную современную концепцию, учитывающую потребности густонаселенного и активно развивающегося жилого района.</p>	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	http://leto-tc.ru/
6	ТЦ "Галерея"		<p>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.</p>	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	http://podolskcity.ru/catalog/view/tts-galereya/
7	ТРЦ "Капитолий"		<p>Торговый центр "Капитолий" находится в г. Подольск по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бол. Серпуховская, д. 45. 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>	Расположен в центре г. Подольск, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая нагрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки.	20 000 - 30 000	https://www.bein.ru/mall/267-capitolijpodolsk/
8	ТРЦ "КАДО"		<p>ТРЦ «КАДО» - популярный торгово-развлекательный центр Колонны площадью более 20 тысяч квадратных метров. ТРЦ «КАДО» представляет собой четырехуровневый комплекс с более чем 50 магазинами одежды, обуви и аксессуаров, а также мультиплексом и развлекательной зоной. ТРЦ «КАДО» расположен на площади Восстания – центральной площади города, являющейся крупным транспортным узлом всего Коломенского района и Подмосковского региона в целом. На территории торгово-развлекательного центра «КАДО» находится множество бутиков одежды, обуви и аксессуаров самых популярных брендов.</p>	Расположен в центре г. Коломна, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая нагрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки.	20 000 - 30 000	https://kolomna.kinofisha.info/cinema/8320166/mall/

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 7 - ми зальный кинотеатр.

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:

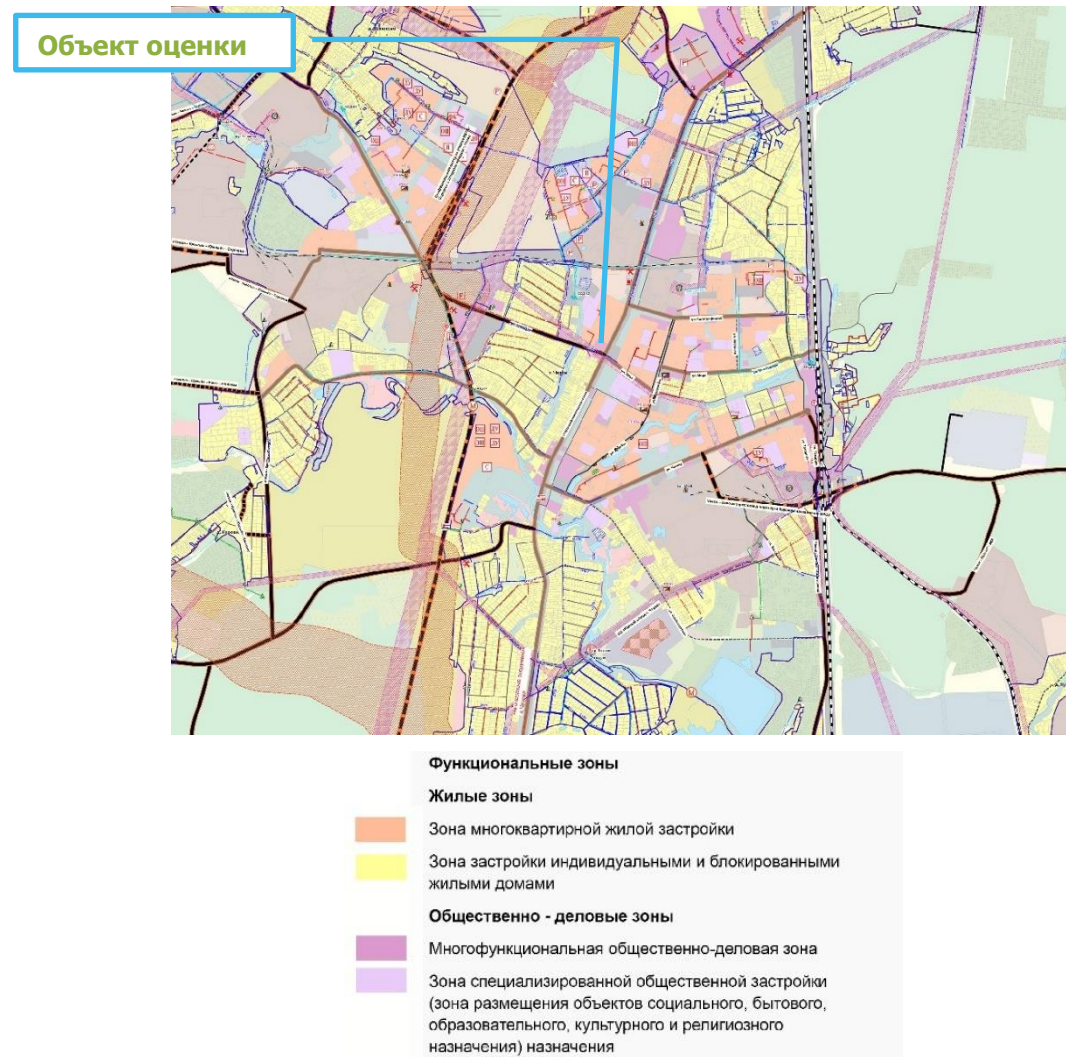
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 21.07.2014);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 21.07.2014).

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 торгового-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 торгового-развлекательного центра</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием земельного участка является размещение на нем торгового-развлекательного центра</p>

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-planiruemogo-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 регионе¹³

- По предварительной оценке Росстата, физический объем ВВП России в 2018 г. увеличился на 2,3% по сравнению с 2017 г. Данный показатель является максимальным с 2012 г., когда годовой темп роста реального ВВП составил 3,7%. Наибольший рост был зафиксирован в таких секторах экономики, как финансовая и страховая деятельность (рост на 6,3%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (6,1%), строительство (4,7%), добыча полезных ископаемых (3,8%), а также сектор государственного управления, обеспечения военной безопасности и социального обеспечения (3,5%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития по итогам 2018 г. ВВП России увеличился на 2,0% по отношению к предыдущему году (рост показателя за 2017 г. по сравнению с 2016 г. — 1,6%). Промышленность стала ключевым драйвером ускорения экономического роста — вклад сектора в динамику ВВП составил 0,6 п.п., что вдвое больше, чем в 2017 г. Кроме того, положительное воздействие на динамику ВВП оказала строительная отрасль: по уточненным данным Министерства, в 2018 г. объем строительных работ увеличился на 5,3%, за счет чего вклад строительства в темп роста ВВП составил 0,3 п.п. Также увеличению ВВП способствовали транспортная отрасль и торговля — вклад по 0,2 п.п. Отрицательное влияние на динамику ВВП в 2018 г. оказало сельское хозяйство на фоне ухудшения урожая зерновых культур и замедления темпов роста в отрасли животноводства.
- В 2018 г. наблюдалось ускорение роста промышленного производства до 2,9% (с 2,1% в 2017 г.). При этом положительная динамика была продемонстрирована во всех укрупненных отраслях промышленности: по итогам 2018 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,1% (против 2,1% в 2017 г.), обрабатывающая промышленность — на 2,6% (против 2,5% в 2017 г.), обеспечение электроэнергией, газом и паром — на 1,6% (против -0,4% в 2017 г.), водоснабжение, водоотведение и утилизация отходов — на 2% (против -2,1% в 2017 г.).
- По данным Росстата, в 2018 г. потребительские цены увеличились на 4,3% (против 2,5% в 2017 г.), при этом основной вклад в рост инфляции внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п.). В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 г. по сравнению с 2,8% в 2017 г.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за 2 мес. 2019 г. составил 66,2 млрд долл. США (рост на 0,4% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Импорт товаров за 2 мес. 2019 г. составил 32,9 млрд долл. США (сокращение на 3,5% по отношению к аналогичному периоду 2018 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 2 мес. 2019 г. составило 33,3 млрд долл. США, увеличившись относительно аналогичного периода прошлого года на 4,5%.
- По состоянию на 30.03.2019 г. официальный курс доллара США к рублю сократился на 3,5% по сравнению с началом 2019 г. до 64,7347 руб. за доллар США. Курс евро к рублю уменьшился на 5,4% до 72,7230 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины за 3 мес. 2019 г. снизилась на 4,4% до 68,3294 руб.
- Средний курс доллара и евро за 3 мес. 2019 г. составила 64,7430 руб. за долл. США и 74,6839 руб. за евро соответственно.

¹³ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за 3 мес. 2019 г. составила 63,17 долл. США за баррель, что на 3,1% ниже уровня средней цены за аналогичный период 2018 г., составившей 65,22 долл. США за баррель.
- 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%. 14.12.2018 г. ЦБ РФ второй раз за год повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2019 г.¹⁴

5.2.1. Основные положения

По оценке JLL, объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России с января по март 2019 г. составил 967 млн долл. США, что на 30% больше результата за аналогичный период предыдущего года (742 млн долл. США).

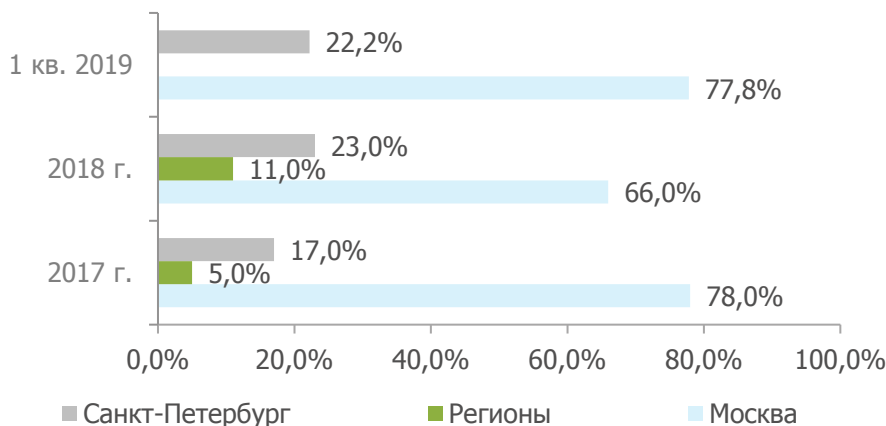
Значительный рост инвестиций в начале года можно в первую очередь объяснить закрытием нескольких крупных сделок прошлого года. Но инвесторы по-прежнему осторожны и после неопределенности 2018 года все еще придерживаются выжидательной позиции. Сегодня наблюдается нехватка активов, доступных инвесторам для покупки, поэтому даже несмотря на то, что ситуация с экономикой и долговым рынком в России улучшается, а финансирование под залог активов предоставляется под относительно низкие процентные ставки, это не приводит к росту объема сделок в процессе переговоров.

Доля Петербурга сохранилась на высоком уровне, достигнув за первый квартал 23% в объеме инвестиций по всей стране. Доля Москвы, в свою очередь, увеличилась до 77%. По результатам первых трех месяцев в других регионах (вне Москвы и Петербурга) не было закрыто ни одной публичной сделки.

По оценкам экспертов перспективы инвестиционного рынка недвижимости России благоприятные. Среди позитивных факторов стоит выделить укрепление рубля, снижение инфляционного давления, что может позволить Банку России снизить ключевую ставку уже в этом году. Прогноз объема инвестиционных транзакций в 2019 году сохраняется на уровне 3,5 млрд долл. США.

¹⁴ Составлено с использованием пещурцов: <https://komned.ru/analit.php?id=617>; <https://www.cre.ru/analytics/75175>

Рисунок 5.1. Региональное распределение инвестиций



Источник: <https://komned.ru/analit.php?id=617>

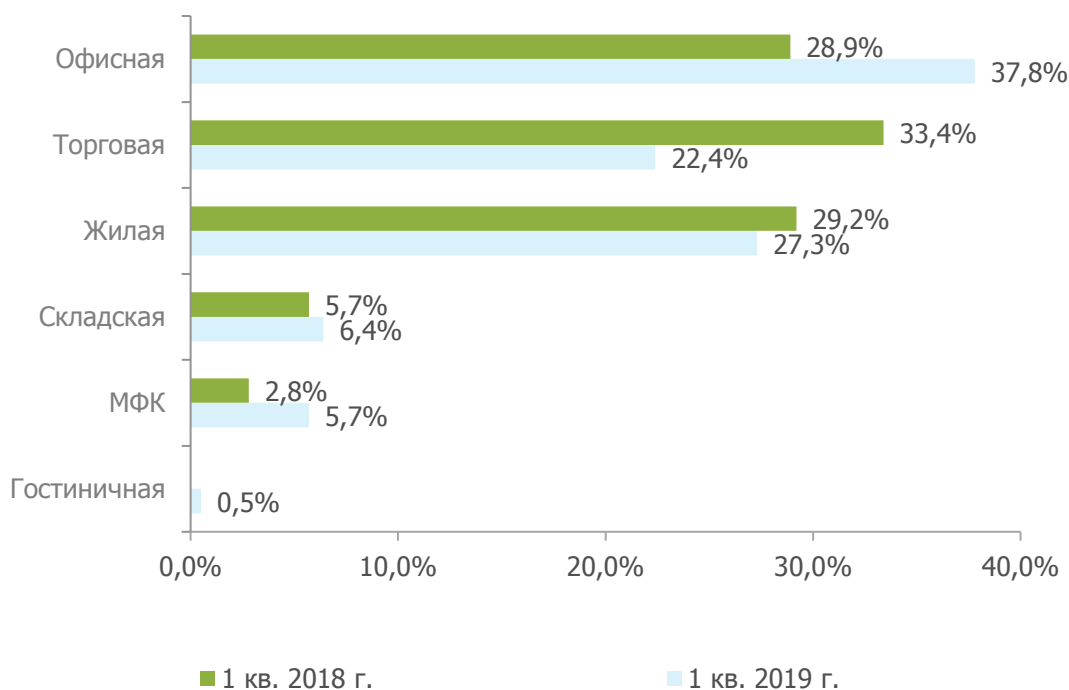
Сектор офисной недвижимости стал лидером за первый по объему привлеченных инвестиций, его доля достигла 38% от общего объема. В первую очередь это обеспечено продажей офисных площадей классов В и С председателем совета директоров ИГ "Абсолют" Александром Светаковым.

На втором месте – сектор жилой недвижимости: участки под строительство жилья и строящихся апартаментов. Его доля составила 27%; крупнейшей сделкой стала покупка жилого проекта "Прайм Парк" компанией А1, инвестиционным подразделением "Альфа-групп".

Тройку лидеров замыкает сектор торговой недвижимости – 22%. Значительную часть вложений в этой сфере обеспечила покупка фондом PPF Real Estate Russia торгового центра "Невский Центр" в Санкт-Петербурге.

Доля инвестиций в мультифункциональные комплексы увеличилась до 6%, – благодаря продаже проекта по строительству комплекса с люксовой гостиницей, апартаментами и ритейлом на Тверской улице, 10 (сделка закрыта JLL).

Рисунок 5.2. Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



Источник: <https://komned.ru/analit.php?id=617>

Иностранный капитал в I квартале 2019 г. составит порядка 35%, это выше показателя за 2018 г. (22%), но стоит учитывать, что увеличение доли в I квартале связано в большей степени с одной сделкой с участием чешской компании PPF Real Estate Russia (покупка ТЦ Невский Центр в Санкт-Петербурге), что нельзя назвать трендом.

На долю российского капитала пришлось около 65% инвестиций, при этом в его структуре несколько увеличилась пропорция государственных вложений. В последние 3 года доля госкомпаний в годовом объеме инвестиций сокращалась (34% в 2016 г., 12% в 2017 г. и только 3% в 2018 г.), однако в I квартале 2019 г. этот показатель подрос до порядка 15%. Ожидается сохранение этой пропорции по итогам года за счет увеличения активности представителей госсектора, которые ориентированы на приобретение недвижимости как под собственные нужды, так и в инвестиционных целях.

Ожидаемое ускорение инфляции в начале года (5,2% в феврале) при положительной динамике курса рубля и цены на нефть позволили Центральному Банку сохранить ключевую ставку на уровне 7,75%. Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости также остались в диапазонах конца прошлого года: 9,00-9,5% - на торговые центры, 9,00-9,75% - на бизнес-центры и 10,75-11,25% - на складские объекты. При этом сделок с премиальными объектами практически нет.

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

Сегмент	I квартал 2019 г.
Офисная недвижимость	9,00–9,75%
Торговая недвижимость	9,00–9,50%
Складская недвижимость	10,75-11,25%

Источник: <https://www.cre.ru/analytics/75175>

5.2.2. Выводы

- Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в I квартале 2019 г. составил 967 млн долл. США, что на 30% больше результата за аналогичный период предыдущего года (742 млн долл. США).
- Доля Петербурга сохранилась на высоком уровне, достигнув за первый квартал 23% в объеме инвестиций по всей стране. Доля Москвы, в свою очередь, увеличилась до 77%. По результатам первых трех месяцев в других регионах (вне Москвы и Петербурга) не было закрыто ни одной публичной сделки.
- Сектор офисной недвижимости продолжает лидировать по объему привлеченных инвестиций, его доля достигла 37,8% от общего годового объема.
- Интерес иностранных инвесторов сохраняется: доля зарубежного капитала в I квартале 2019 года увеличилась до 35% в общем объеме сделок против 22% по итогам 2018 г.
- Ставки капитализации активов институционального качества существенной на протяжении года не изменились и составили: 9,0-9,75% для офисов, 9,0-9,5% для торговых центров, 10,75-11,25% для складов.

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.¹⁵

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁶

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома 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.

¹⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁶ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I кв 2019 г.

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости. Основные ценообразующие факторы для объектов торгового назначения приведены ниже.

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

На стоимость единого объекта могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок и улучшения. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, приходящегося на здания, несущественно зависит от площади земельного участка, а определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки. Площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации зданий, определяется проектом и учитывает строительные и противопожарные нормы и правила.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Скидка на уторговывание была рассчитана на основании исследований рынка недвижимости.

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.

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 его интенсивность значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на трафик.

Линия домов

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение объектов торгового назначения относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на величину арендной платы. 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).

Класс объекта недвижимости

Стоимость объекта зависит от класса объекта. На основании рынка Исполнитель установил, что стоимость объектов коммерческой недвижимости зависит от физических признаков, размеров, местоположения и других типологических признаков.

Общая площадь объекта недвижимости

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади объектов, то есть для зданий и помещения, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий и помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Наличие (отсутствие) паркинга

В Москве и Подмосковье остро стоит вопрос нехватки парковочных мест. Количество парковочных мест вдоль тротуаров на улицах города ограничено и никто не может гарантировать их вакантность в то или иное время суток. В связи с чем, отсутствие организованного паркинга на прилегающей к зданию территории существенно снижает стоимость объекта недвижимости.

Наличие (отсутствие) коммуникаций

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость объекта недвижимости.

Состояние/уровень отделки

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

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".

Суперокужной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокужные. 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 суперокужного торгового центра — пауэр-центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории, площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами

отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000–85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров.

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

- Аутлет-центр (Outlet Center) — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- Пауэр-центр (Power Center) — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- DIY¹⁷ — 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.

¹⁷ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.3. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.4. 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 ¹⁸	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"

¹⁸ 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

Оборот розничной торговли продолжает расти темпами, опережающими рост доходов населения. Рост реальной заработной платы в первые два месяца 2019 года не превысил 1%. Реальные располагаемые доходы в январе 2019 года продолжили падение (-1,3% к январю 2018 года). Рост сектора происходит за счет потребительского кредитования, т.к. доходы населения растут значительно более медленными темпами.

Аналогичные результаты Минэкономразвития ожидает по итогам года – рост реальных располагаемых доходов не превысит 1,0%, рост оборота розничной торговли - 1,7¹⁹.

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 вакансии.

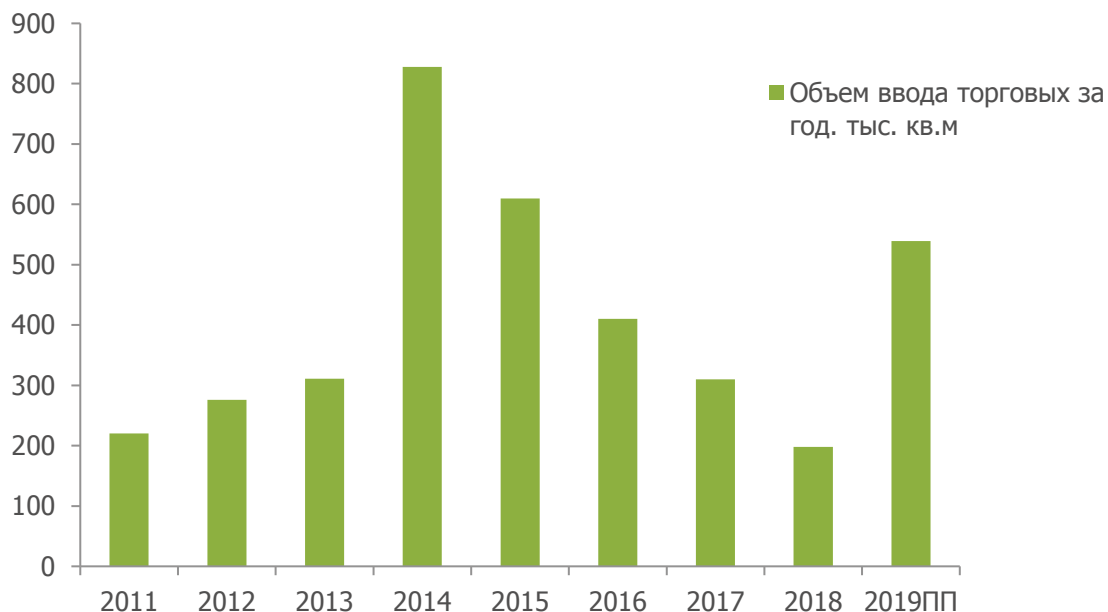
Общее количество торговых площадей в Московском регионе в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки) составило 5,2 млн кв. м.

В I кв 2019 г. в Московском регионе (Москва и ее города-спутники) не было введено ни одного профессионального торгового центра. Для сравнения, можно отметить, что в I квартале 2018 г. был введен один торговый центр с арендопригодной площадью 19,2 тыс. кв. м.

5.4.4. Предложение

Сроки единственного проекта, запланированного в I квартале 2019 г., – ТРЦ "Саларис" были перенесены на начало II квартала 2019 года. Таким образом, в начале года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевой ввод за последние 10 лет был отмечен только в 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию в 2019 г., существенно превышает показатель открытия новых торговых объектов в 2018 г. и составляет 539 тыс. кв. м. (включая площадь развлекательной части парка "Остров мечты").

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>

¹⁹ <http://cwrussia.ru/>

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона незначительно снизилась, пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников на 1 января 2019 г., -- на 1%, по сравнению с предыдущим кварталом.

Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя с 50I кв. м на 1 000 жителей в 2018 г. до 527-533 кв. м. в IV квартале 2019 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

5.4.5. Спрос

В I квартале 2019 г. на российский рынок вышли 4 международных бренда. Все ретейлеры выбрали для открытия первого магазина Москву.

Таблица 5.5. Основные международные бренды, вышедшие на российский рынок в I кв. 2019 г.

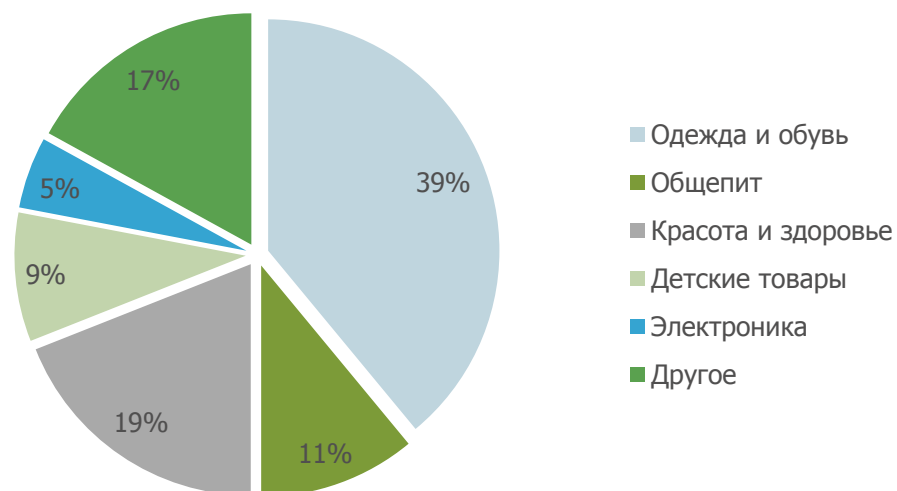
Бренд	Страна	Профиль	ТЦ/Локация
Sanders Grill by KFC	США	Кафе и рестораны	Афимолл Сити
BAPE	Италия	Одежда	ЦУМ
Richard Mile	Швейцария	Часы	Столешников пер. 14
Giovanni Raspini	Италия	Ювелирные украшения	"Москва Сити", башня "Федерации"

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

Ряд иностранных брендов открыли или заявили об открытии магазинов под новыми торговыми марками; наиболее заметными из них стали начало развития Starbucks сети премиальных кофеен Starbucks Reserve Bar и открытие KFC первого fast-casual ресторана под маркой Sanders Grill в ТРЦ "Афимолл Сити".

О планах открытия монобрендовых концепций в 2019 г. уже заявили несколько иностранных ретейлеров: принадлежащий H&M бренд одежды, обуви и аксессуаров & Other Stories, китайский производитель спортивной одежды Li-Ning, итальянский бренд сумок и аксессуаров Save My Bag, а также американский бренд повседневной одежды Izod. Помимо открытия магазинов под новыми марками, некоторые ретейлеры планируют развивать уменьшенные форматы; сеть DIY-магазинов "Петрович" открыла первый цифровой шоурум, а "Леруа Мерлен" планирует развивать магазины городского формата.

Рисунок 5.4. Структура международных брендов, вышедших на российский рынок с 2015 года, по профилю



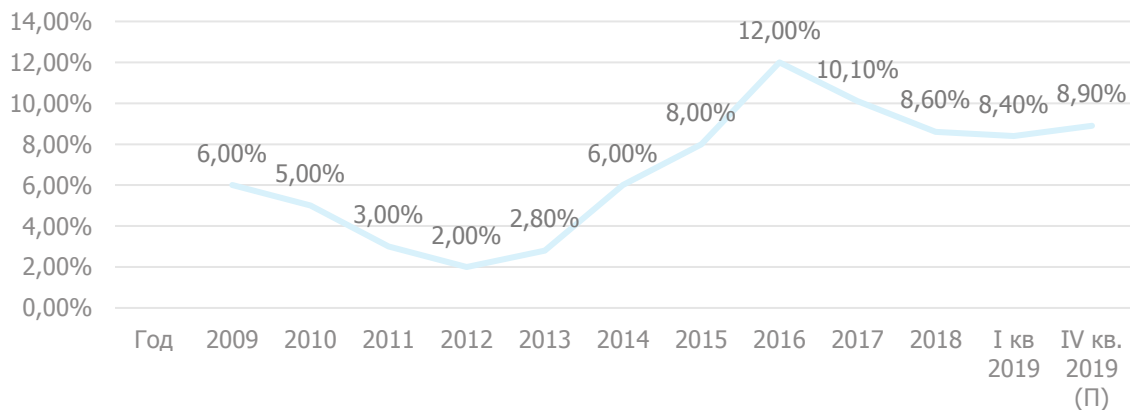
Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q1-Retail-2019>

С 2015 г. наибольшее количество новых брендов, вышедших на рынок, относится к сегменту одежды и обуви – на них приходится 39% всех новых брендов. Также значительную долю занимают категории красоты и здоровья (19%) и общепита (11%). Помимо них, на российский рынок активно выходят международные бренды, представляющие категории детских товаров (9%) и электроники (5%).

Анализируя средний уровень вакантности в торговых центрах, открытых в течение 2018 г., можно отметить существенную разницу между объектами, открытыми в I и II полугодии. Вакантность объектов, открытых в I полугодии, продолжила снижение, сократившись в I квартале 2019 г. на 1,6 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом, до 4,4%, что ниже среднего показателя по Московскому региону, составившего 8,4%. Во многом столь низкий показатель вакантности в новых торговых центрах обусловлен высокой заполняемостью ТРЦ "Каширская плаза" (72% площадей всех торговых центров, введенных в I полугодии).

Торговые центры, открытые во второй половине 2018 г., напротив, были открыты с высокой долей площадей, не сданных в аренду или готовящихся к открытию, на уровне 35% и выше. Высокий уровень вакантности в этих торговых центрах обусловлен желанием девелоперов открыть их ранее Нового года, для привлечения высокого предпраздничного трафика покупателей.

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



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

По итогам I квартала 2019 г. средняя доля свободных площадей продолжила снижаться и составила 8,4%, что на 0,2 п.п. меньше, чем в IV квартале 2018 г. После открытия объектов, запланированных к вводу в 2019 г., можно прогнозировать изменение тренда вакантности и ее рост в IV квартале 2019 г. на 0,5 п.п. по сравнению с текущим показателем, до 8,9%.

5.4.6. Финансовые условия

В I квартале 2019 г. средняя запрашиваемая арендная ставка изменилась незначительно, в пределах 1-2%, как по якорным арендаторам, так и по операторам торговой галереи. Индикатор средней арендной ставки для операторов торговой галереи увеличился на 1,8%, составив 40,7 тыс.руб./кв. м./год. Для якорных арендаторов арендная ставка увеличилась на 0,7% (к предыдущему периоду) и на конец I квартала 2019 г. составила 13,8 тыс.руб./кв. м./год.

Таблица 5.6. Арендные ставки по итогам I кв 2019 г.

Тип	Минимально значение, руб./кв. м/год	Максимальное значение, тыс. руб./кв. м/год	Среднее значение, тыс. руб./кв. м/год	Динамика, %
Галерея	8 000	150 000	40 700	1,8%
Якорь	3 000	24 000	13 800	0,7%

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/ryнок-torgovoy-nedvizhivosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6340.pdf>

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 I 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	4 600	34 300	14 800
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Чехов; г. Серпухов	3 600	29 100	10 200
За пределами МБК (А-108) - г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	2 400	28 800	9 900

Источник: http://pfagroup.ru/wpcontent/uploads/2019/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв_2019.pdf

Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 73-123 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. Чехов, Симферопольское ш., д. 1	19 257,0	2 000 000 000	103 858	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/178270352/
2	Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7	16 748,0	1 595 000 000	95 235	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-254987282
3	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139	7 500,0	650 000 000	86 667	https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/207258355/
4	Московская область, г. Балашиха, мкр-н Южный, ш. Энтузиастов, д. 80	125 000,0	13 000 000 000	104 000	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/207399182/
5	Московская область, г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17	5 600,0	448 000 000	80 000	https://zdanie.info/2387/2477/object/235763
6	Московская область, Одинцовский г.о, п. ВНИИССОК, ул. Дениса Давидова, д. 7	5 281,0	550 000 000	104 147	https://www.cian.ru/sale/commercial/201601139/
7	Московская область, г. Краснознаменск, ул. Молодежная, д. 2/1	14 245,0	1 100 000 000	77 220	https://krasnoznamenck.cian.ru/sale/commercial/200657964/
8	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	22 291,0	2 249 999 872	100 938	https://realty.yandex.ru/offer/6299751944107321153/
9	Московская область, г. Одинцово, ул. Озерная, д. 115	8 700,0	1 000 000 000	114 943	https://realty.yandex.ru/offer/5154725448714649334/
10	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная ул., д. 19	6 550,0	800 000 000	122 137	https://realty.yandex.ru/offer/6303106227079204587/
11	Московская область, Симферопольское шоссе, 38-км, вл. 4	28 600,0	2 100 000 000	73 427	https://realty.yandex.ru/offer/6453451461852671445/
12	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 78	26 000,0	2 700 000 000	103 846	https://www.akula.com/moskovskaya-obl-orehovo-zuevo/kupit/ulica-lenina-78-r564997/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 18 000 до 33 000 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	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/200407449/
2	Московская область, г. Подольск, ул. Профсоюзная, д. 1Б	31,0	70 009	27 100	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/194929321/
3	Московская область, г. Домодедово, просп. Академика Туполева, д. 2	116,0	232 000	24 000	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/200929296/
4	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139	200,0	500 000	30 000	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768713
5	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 44, к. А	150,0	405 000	32 400	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2766607
6	Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе, д. 17	101,0	252 500	30 000	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768727
7	Московская область, г. Чехов, ул. Дружбы, д. 25	976	1 464 000	18 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_976_m_1094439263

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.7. Прогнозы

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 8,9%, однако вакансия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Крупнейшими объектами, заявленными на этот год, являются развлекательный парк "Остров мечты" (190,0 тыс. м²) ГК "Регионы" и ТРЦ "Саларис" (105,0 тыс. м²) ГК "Хорус". Значительный вклад в увеличение объема новых площадей внесут также торговый центр в составе МФК на Аминьевском шоссе ГК "Ташир" (66,1 тыс. м²) и ТРЦ "Акварель" в Пушкино (51,5 тыс. м²), возводимый компанией "Иммошан". Также будет открыто 2 профессиональных аутлетцентра Novaya Riga Outlet Village (GLA – 25,3 тыс. м²) и The Outlet Novaya Riga (GLA – 14,5 тыс. м²).

Крупнейшими проектами, анонсированными, являются три ТРК под брендом "Город" от "Группы ТЭН". GVA трех объектов составит более 340 тыс. кв. м..

Таблица 5.10. Планы по развитию сегмента, анонсированные в 4 кв. 2018 г.

Название	Округ	Местоположение	Площадь, тыс. кв.м	Сроки	Девелопер
ТРЦ Город Абрамцево	МО	г. Балашиха, кв-л Абрамцево, вл. 54	155,7 тыс. кв.м	2020-2021	Группа ТЭН
ТРЦ Город Косино	ВАО	8 км МКАД	128,5 тыс. кв.м	2019-2020	Группа ТЭН
ТРЦ Город Подольск	МО	г. Подольск, ул. 43-й Армии	56 тыс. кв.м	2019-2020	Группа ТЭН
ТЦ на Ярославском шоссе	СВАО	Ярославское шоссе, 54	31,5 тыс. кв.м	н/д	ООО МКапитал

Источник: <https://naibecar.com/upload/iblock/4c9/4c9ece92993c1e50eb7e5fa29561e0a7.pdf>

Таким образом на 2019 г. прогнозируется наибольший с 2011 г. объем ввода качественных торговых площадей в городах Московской области. По предварительным оценкам, новое предложение может достичь 200 тыс. кв. м, за счет открытия торговых центров в Подольске, Егорьевске, Павловском Посаде и Долгопрудном.

5.4.8. Выводы

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

- В I кв 2019 г. в Московском регионе (Москва и ее города-спутники) не было введено ни одного профессионального торгового центра. Для сравнения, можно отметить, что в I квартале 2018 г. был введен один торговый центр с арендопригодной площадью 19,2 тыс. кв. м..
- В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию в 2019 г., существенно превышает показатель открытия новых торговых объектов в 2018 г. и составляет 539 тыс. кв. м.(включая площадь развлекательной части парка "Остров мечты").
- Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона незначительно снизилась, пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников на 1 января 2019 г., — на 1%, по сравнению с предыдущим кварталом. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя с 50I кв. м на 1 000 жителей в 2018 г. до 527– 533 кв. м. в IV квартале 2019 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.
- В целом столичный рынок торговой недвижимости продолжает идти по пути сдержанного прироста торговых площадей на фоне качественного улучшения уже существующих объектов. Так, по нашим данным, в Московском регионе действует порядка 205 профессиональных ТРЦ разного формата, при этом 70% из них старше пяти лет и потенциально нуждаются в реновации, однако не более 5% из них находятся в активной стадии обновления.
- В I квартале 2019 г. на российский рынок вышли 4 международных бренда. Все ретейлеры выбрали для открытия первого магазина Москву.
- По итогам I квартала 2019 г. средняя доля свободных площадей продолжила снижаться и составила 8,4%, что на 0,2 п.п. меньше, чем в IV квартале 2018 г. После открытия объектов, запланированных к вводу в 2019 г., можно прогнозировать изменение тренда вакантности и ее рост в IV квартале 2019 г. на 0,5 п.п. по сравнению с текущим показателем, до 8,9%.
- Цена предложения I кв. м торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 73 000 до 123 000 руб./кв. м.
- Ставка аренды торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 18 000 до 33 000 руб./кв. м/год, с учетом НДС
- Крупнейшими проектами, анонсированными, являются три ТРК под брендом "Город" от "Группы ТЭН". GBA трех объектов составит более 340 тыс. кв. м.
- На 2019 г. прогнозируется наибольший с 2011 г. объем ввода качественных торговых площадей в городах Московской области. По предварительным оценкам, новое предложение может достичь 200 тыс. кв. м, за счет открытия торговых центров в Подольске, Егорьевске, Павловском Посаде и Долгопрудном.

5.5. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I кв 2019 г.

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.

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

На стоимость единого объекта могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок и улучшения. Поправка на состав передаваемых прав варьируется от -23,0% до 29,87%.²⁰

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Величина корректировки на торг для земельных участков определялась на основании Справочника 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 г., и составляет 13,5%.

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.

Линия расположения объекта недвижимости

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение объектов коммерческого назначения относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на величину арендной платы. 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). Поправка на линию расположения находится в диапазоне от -21,88% до 28,00%.²¹

Категория земельного участка и разрешенный вид использования

Категория и вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков.

Общая площадь земельного участка

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади объектов, то есть для зданий и помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий и помещений ниже, чем меньших по площади. Поправка на общую площадь находится в диапазоне от -15,0% до 15,0%.²²

Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

Важным ценообразующим фактором является наличие исходно-разрешительной документации. Поправка на наличие ИРД находится в диапазоне от -20,63% до 18,00%.²³

Наличие (отсутствие) коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка. Поправка на наличие коммуникаций находится в диапазоне от -13,79% до 16,00%.²⁴

²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

²¹ Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

²² <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnykh-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>

²³ СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

²⁴ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

5.5.2. Сегментирование рынка земли

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

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

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия — 15–25%;
- газоснабжение — 15–25%;
- водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникации связи — 5–15%²⁵.

5.5.3. Общая ситуация

Общая площадь земельного фонда Московской области составляет 4,4 млн. гектар, из них 1,9 млн. гектар (65%) – земли лесного фонда, которые по целевому назначению являются защитными, с ограниченным режимом использования, и 1,64 млн. гектар (37,3%) - земли сельхозназначения, в том числе сельхозугодий - 1,3 млн. га (81,1%). По сравнению с 2014 г. площади лесного фонда области сократились незначительно - всего на 0,01% (0,2 тыс. га земли) в связи с переводом земель лесного фонда в другие категории. Земли сельхозназначения сократились на 15 тыс. га (на 0,91%).

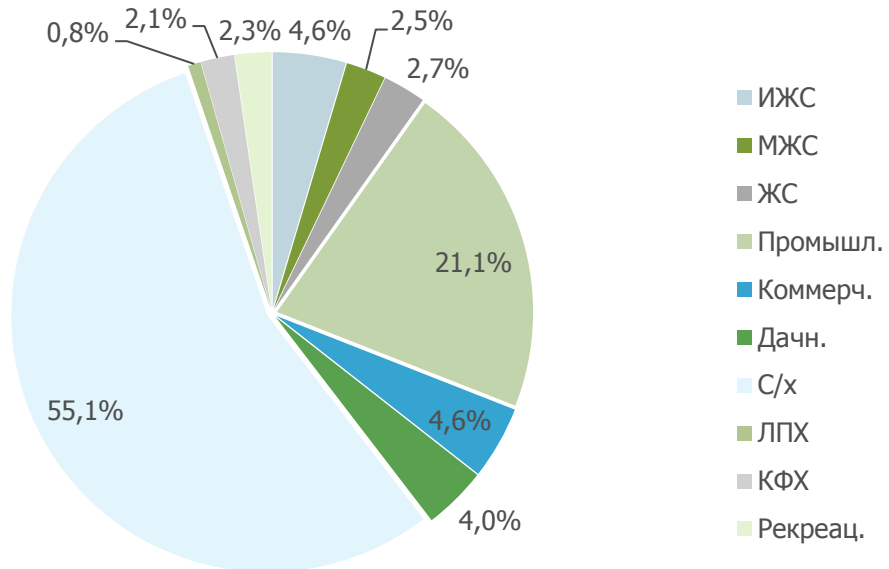
5.5.4. Предложение

В продаже на рынке земельных участков Подмосковья находится порядка 18,7 тыс. га. Основная масса выставленных на продажу земель по-прежнему приходится на земли сельскохозяйственного

²⁵ В. Г. Шабалин, председатель правления Добровольной ассоциации риелторов Московского региона, "Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках в вопросах и ответах", 13-е изд., перераб. и доп. — М.: Информационно-издательский дом "Филинь": "Омега-Л", 2008 г.

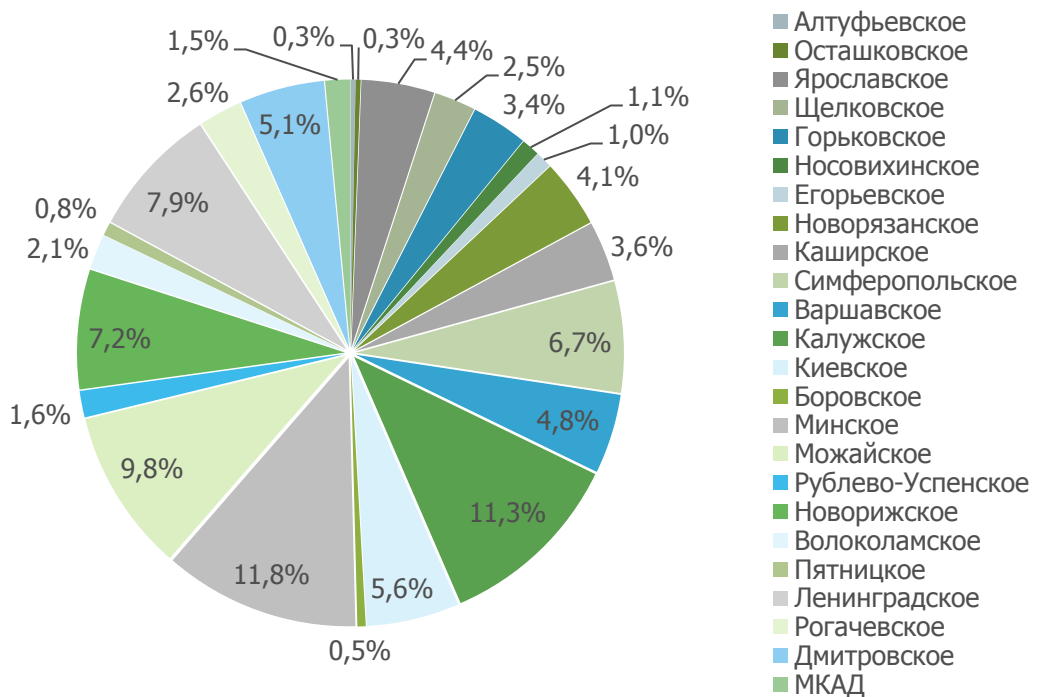
назначения 54%. Несмотря на некоторые трудности при переводе земель сельскохозяйственного назначения в иной статус, спрос на них держится на стабильном уровне.

Рисунок 5.6. Структура предложения земельных участков по категории и назначению, % от количества объектов



Источник: http://geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/

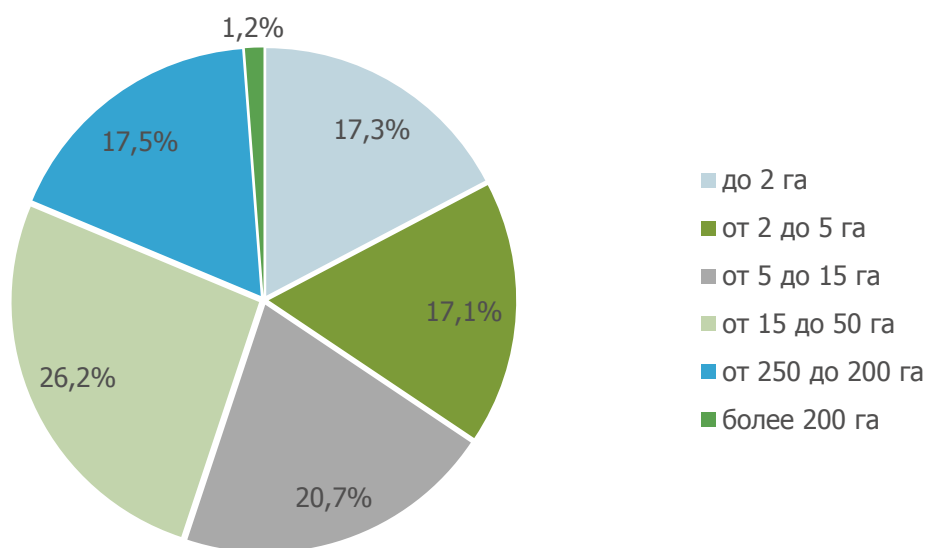
Рисунок 5.7. Структура предложения земельных участков по направлениям, % от количества объектов



Источник: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/trassa/>

Лидерами в предложении земельных участков являются южное и юго-западное направления. Так, в частности, Калужское и Минское шоссе: земли по данному направлению занимают порядка 10,3% и 11,8% соответственно от общего предложения на рынке. Далее следуют Можайское (9,8%), Ленинградское (7,9%) направления. Меньше всего предложений приходится на Алтуфьевское (0,3%) и Осташковское (0,3%) направления.

Рисунок 5.8. Структура предложения земельных участков по площади, % от количества общего предложения участков



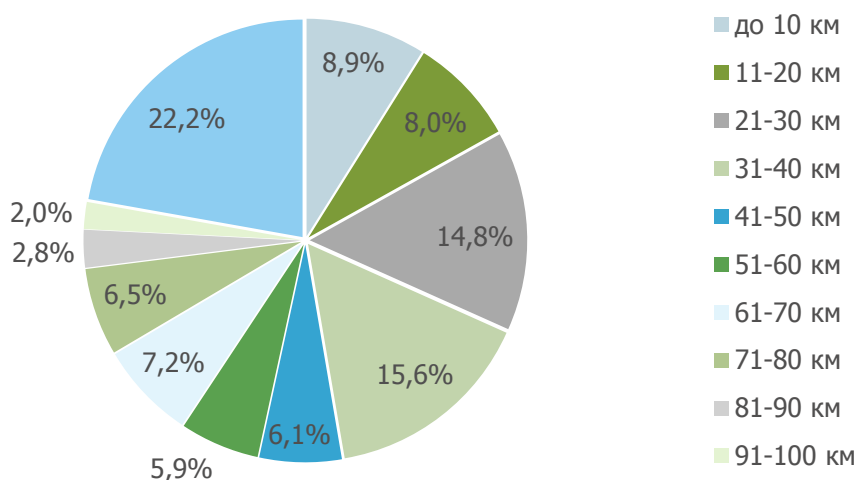
Источник: <http://geodevelopment.ru/analytics/diagram/area/>

Анализ распределения доли участков по количеству гектаров показал, что основная масса предложений приходится на земли от 15 до 50 га (26,2%), чуть меньше предложений (20,7%) приходится на участки площадью от 5 до 15 га, примерно одинаковое количество предложений (по 17-18%) приходится на от до 2 га, от 2 до 5 га от 50 до 200 га.

Большое количество предложений находится на удалении более 101 км (22,2%), участки, находящие на расстоянии до 10 км от МКАД, составляют 8,9% от общего объема предложения участков.

Главным критерием привлекательности участка по-прежнему является транспортная доступность, и с этой точки зрения форсированная модернизация Ленинградского шоссе только увеличивает популярность земель по этому направлению, причем в долгосрочной перспективе.

Рисунок 5.9. Структура предложения земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД, % от общего предложения

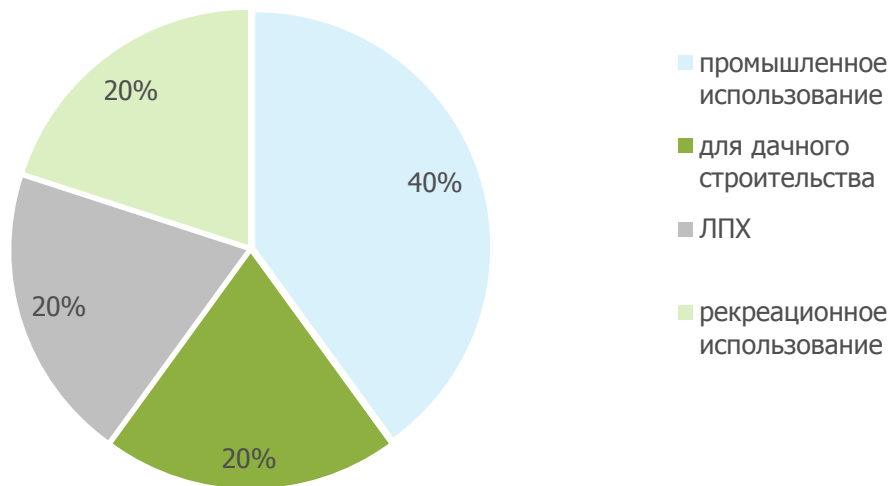


Источник: <http://geodevelopment.ru/analytics/diagram/mkad/>

5.5.5. Спрос

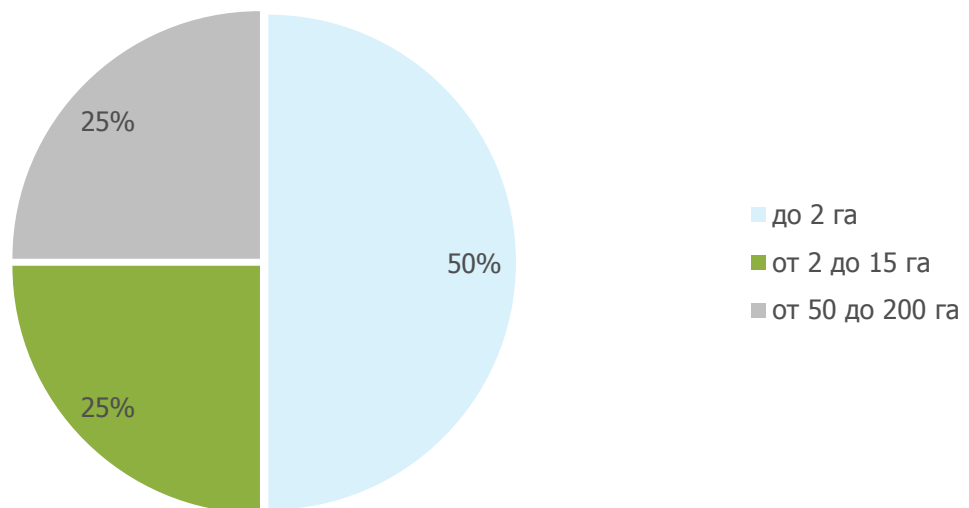
Наибольшим спросом в Московской области пользуются земельные участки, предназначенные для промышленного использования, это обусловлено тем, что стоимость сотки такого участка почти в два раза ниже, чем стоимость участка, предназначенного для коммерческого использования. Как правило, такие земли, наряду с землями сельхозназначения приобретаются с целью дальнейшего перевода в иные категории и смены вида разрешенного использования.

Рисунок 5.10. Структура спроса земельных участков Московской области по назначению, %



Источник: http://geodevelopment.ru/analytics/req_diagram/type_use/

Рисунок 5.11. Структура спроса земельных участков Московской области по площади, %



Источник: http://geodevelopment.ru/analytics/req_diagram/type_use/

На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется высокая активность. География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья, площадью до 2 га. 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. Однако это обстоятельство не распространяется, например, на тех, кто приобретает участки под строительство АЗС.

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 25 км и более. Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%.

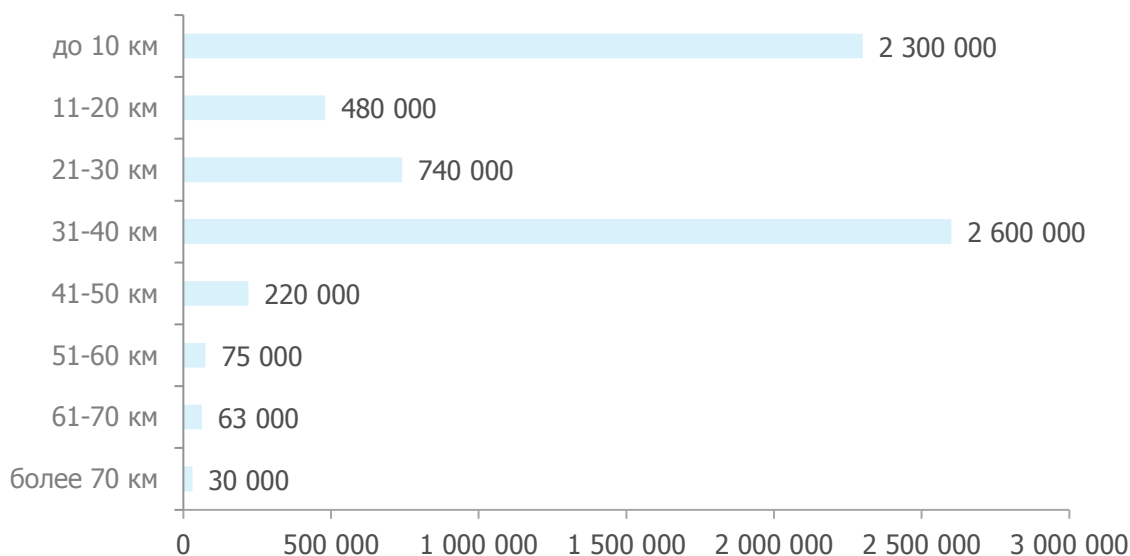
Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории земель сельскохозяйственного назначения продаются значительно быстрее, их цена стабильно растет. Можно говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта.

5.5.6. Финансовые условия

Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др. Средняя цена предложения земельных участков по категории и назначению представлена на диаграмме ниже.

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

Рисунок 5.12. Средняя стоимость 1 сотки в зависимости от удаления от МКАД, руб.



Источник: <https://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/mkad/>

По мнению аналитиков, самые дорогие земельные участки, предназначенные для коммерческой недвижимости, расположены в 15-километровой зоне от МКАД.

Основными критериями, по которым была сделана выборка анализируемых предложений, стали площадь земельного массива (от 10 га и больше), а также позиционирование этого массива текущими собственниками-продавцами в качестве площадки для коммерческой недвижимости.

В 2018 г. средневзвешенная цена продажи 1 га земли коммерческого назначения составила 13 млн руб. (без учета подключения коммуникаций).

Стоимость земли коммерческого назначения в непосредственной близости от МКАД (0-5 км) в среднем почти в два раза выше участков на Московском Малом Кольце (А107) и может достигать до 92 млн руб. за га. Участки, расположенные на расстоянии около 11-25 км от МКАДа, можно приобрести за 22 млн руб. за га.

В структуре предложения на сегодняшний день в основном предлагаются земельные массивы от 10 до 50 гектар. Площадки площадью от 50 до 100 гектар в Московской области крайне ограничены.²⁶

Стоимость земельных участков коммерческого назначения расположенных вблизи объекта оценки варьируется в диапазоне от 50 000 - 110 000 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.о. Чехов, территориальный отдел Баранцевский	150,0	16 500 000	110 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1411543733
2	Московская область, г.о. Чехов, д. Сергеево, ул. Заводская	200,0	21 000 000	105 000	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/198430519/
3	Московская область, г. Чехов	436,7	37 500 000	85 879	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/193133274/
4	Московская область, г.о. Чехов, село Новоселки, промышленная зона, вл. 11, стр. 3	1 200,0	60 000 000	50 000	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/201954986/
5	Московская область, г. Чехов, ул. Гагарина	200,0	18 000 000	90 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_881208427
6	Московская область, р-н. Чеховский, д. Кузьмино-Фильчаково	606,4	45 000 000	74 208	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_6.33_ga_promnaznacheniya_1053603881
7	Московская область, р-н. Чеховский, в районе д. Новоселки	130,0	12 000 000	92 308	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1108041574

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.7. Основные выводы

- Общая площадь земельного фонда Московской области составляет 4,4 млн. гектар, из них 1,9 млн. гектар (65%) – земли лесного фонда, которые по целевому назначению являются защитными, с ограниченным режимом использования, и 1,64 млн. гектар (37,3%) - земли сельхозназначения, в том числе сельхозугодий - 1,3 млн. га (81,1%). По сравнению с 2014 г. площади лесного фонда области сократились незначительно - всего на 0,01% (0,2 тыс. га земли) в связи с переводом земель лесного фонда в другие категории. Земли сельхозназначения сократились на 15 тыс. га (на 0,91%).
- В продаже на рынке земельных участков Подмосковья находится порядка 18,7 тыс. га. Основная масса выставленных на продажу земель по-прежнему приходится на земли сельскохозяйственного назначения 54%. Несмотря на некоторые трудности при переводе земель сельскохозяйственного назначения в иной статус, спрос на них держится на стабильном уровне.
- Лидерами в предложении земельных участков являются южное и юго-западное направления. Так, в частности, Калужское и Минское шоссе: земли по данному направлению занимают порядка 10,3% и 11,8% соответственно от общего предложения на рынке. Далее следуют Можайское (9,8%), Ленинградское (7,9%) направления. Меньше всего предложений приходится на Алтуфьевское (0,3%) и Осташковское (0,3%) направления.
- Большое количество предложений находится на удалении более 101 км (22,2%), участки, находящиеся на расстоянии до 10 км от МКАД, составляют 8,9% от общего объема предложения участков.

²⁶ <https://www.cre.ru/analytics/73751>

- Главным критерием привлекательности участка по-прежнему является транспортная доступность, и с этой точки зрения форсированная модернизация Ленинградского шоссе только увеличивает популярность земель по этому направлению, причем в долгосрочной перспективе.
- 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 25 км и более. Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%.
- В 2018 г. средневзвешенная цена продажи 1 га земли промышленного назначения составила 13 млн руб. (без учета подключения коммуникаций).
- Стоимость земли коммерческого назначения в непосредственной близости от МКАД (0-5 км) в среднем почти в два раза выше участков на Московском Малом Кольце (А107) и может достигать до 92 млн руб. за га. Участки, расположенные на расстоянии около 11-25 км от МКАДа, можно приобрести за 22 млн руб. за га.
- В структуре предложения на сегодняшний день в основном предлагаются земельные массивы от 10 до 50 гектар. Площадки площадью от 50 до 100 гектар в Московской области крайне ограничены.
- Стоимость земельных участков коммерческого назначения расположенных вблизи объекта оценки варьируется в диапазоне от 50 000 - 110 000 руб./сот. Разброс цен обусловлен общей площадью участка, составом передаваемых прав, наличием коммуникаций, и т.д.

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)²⁷.

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 цен²⁸.

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

²⁷ IFRS 1, п. 3.

²⁸ 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 выгоды²⁹.

Основные средства³⁰ 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 услуги³¹.

Балансовая стоимость³² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³³ — 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 актива³⁴.

Инвестиционное имущество³⁵ — 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

²⁹ IAS 38, п. 8.

³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях³⁶.

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 факторами³⁷.

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 стоимости³⁸.

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 принуждения³⁹.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.⁴⁰

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.⁴¹

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.⁴²

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

³⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

³⁷ IAS 1, п. 7.

³⁸ П. 10.1 МСО 2017

³⁹ П. 30.1 МСО 2017

⁴⁰ П. 50.1 МСО 2017

⁴¹ П. 50.2 МСО 2017

⁴² 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 оборудование⁴³.

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 актив⁴⁴.

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 активом⁴⁵.

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

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁴⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁴⁶

- 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 финансовой⁴⁷:

- 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.

⁴⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁴⁷ 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 активами⁴⁸.

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 актива⁴⁹.

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"⁵⁰.

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

⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁴⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵⁰ Фонд МСФО.

операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁵¹.

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 стоимости⁵².

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 таковых⁵³.

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 условиях⁵⁴.

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 обязательства⁵⁵.

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 образом⁵⁶.

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 обязательства⁵⁷.

⁵¹ IFRS 13, п. 2.

⁵² IFRS 13, п. 3.

⁵³ IFRS 13, п. 11.

⁵⁴ IFRS 13, п. 15.

⁵⁵ IFRS 13, п. 16.

⁵⁶ IFRS 13, п. 27.

⁵⁷ IFRS 13, п. 32.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁵⁸

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 дохода⁵⁹.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶⁰.

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

⁵⁸ IFRS 13, п. 38.

⁵⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁶⁰ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁶¹.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶².

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 устареваний⁶³.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁴.

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 целей⁶⁵.

⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁶³ Там же, п. 18.

⁶⁴ Там же, п. 19.

⁶⁵ 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 последовательности⁶⁶:

- 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;

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁶⁷.

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 РФ⁶⁸.

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).

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), п. 25.

⁶⁸ "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 метод⁶⁹ 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-аналогами⁷⁰. 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 предложений⁷¹.

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.⁷²

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷³:

- 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);

⁶⁹ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷¹ Там же, п. 13.

⁷² Там же, п. 14.

⁷³ 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 оценки⁷⁴.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁵.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷⁶.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁷:

- 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

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷⁵ Там же, п. 16.

⁷⁶ Там же, п. 17.

⁷⁷ 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 подходов⁷⁸.

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-аналогов⁷⁹, 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 расходы⁸⁰, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁸⁰ 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
Затратный подход (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция)	
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"> • достоверность информации, т. к. застройщики в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ несут ответственность за сведения, указанные в проектных декларациях; • возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий; • данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они являются, в силу своей уникальности, обусловленной специализированным характером и конструкцией, их конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами
Сравнительный подход (здание торгово-развлекательного центра)	
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
Доходный подход (здание торгово-развлекательного центра)	
Метод капитализации дохода	<p>В результате анализа договоров аренды на торговые площади ТРЦ "Карнавал" Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем.</p> <p>Положительный поток доходов стабильный и положительный в течение длительного периода, потоки доходов возрастают устойчивыми темпами.</p>

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 РФ⁸¹. 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"

⁸¹ 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 (K₁)

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"⁸², данный коэффициент составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K₂)

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

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

На разницу в объеме ($V_o/V_{ср}$)	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

⁸² 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)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве в рассматриваемом регионе после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника (01.01.2016 г.) на дату оценки — 01.06.2019 г.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле (для справочников, выпущенных на 01.01.2016 г.):

$$K_3 = I_{01.01.2016-01.01.2018} \times I_{01.06.2019/I_{01.01.2018}}$$

где:

$I_{01.01.2016-01.01.2018}$ – значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2018 г. по сравнению со сметными ценами на 01.01.2016 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, вып. 102, январь 2018 г., табл. 2.2.2 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.");

$I_{01.06.2019/I_{01.01.2018}}$ – значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (01.06.2019 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.01.2018 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуски 102 - 106, Табл. 2.2.2.

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

Таблица 7.3. Изменение индексов цен на строительно-монтажные работы по КС для зданий, расположенных в Московской области (K_3)

КС	Для Московской области на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области на дату оценки по сравнению 01.01.2018 г.	Корректирующий коэффициент (K_3) на изменение цен в строительстве в Московской области по сравнению с датой оценки
КС-1	1,138	1,062	1,208
КС-2	1,203	1,062	1,277
КС-3	1,110	1,062	1,179
КС-4	1,191	1,062	1,265
КС-5	1,162	1,062	1,234
КС-6	1,219	1,062	1,294
КС-7	1,160	1,062	1,232

КС	Для Московской области на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области на дату оценки по сравнению 01.01.2018 г.	Корректирующий коэффициент (КЗ) на изменение цен в строительстве в Московской области по сравнению с датой оценки
КС-8	1,171	1,062	1,243
КС-9	1,163	1,062	1,235
КС-10	1,178	1,062	1,251
КС-11	1,208	1,062	1,283
КС-12	1,168	1,062	1,240
КС-13	1,160	1,062	1,232
КС-14	1,203	1,062	1,277
КС-15	1,229	1,062	1,305

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". — М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 102-106, Табл. 2.2.2

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)

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 сборника для Московской обл., руб.	7 688,52	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г., код по справочнику гИПЗ.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	
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)	1,179	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.	11 162,61	= (7 688,52 + 55,362) x 1,000 x 1,000 x 1,179 x (1+22,3%)
14	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	1 808 343	= 11 162,61 x 162

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 сборника 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 гИИЗ.06.009.0051
6	Единица измерения (1 куб. м / 1 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 гИИЗ.06.010.0128 Для участка №3 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Магистральные сети и транспорт" на

№ п/п	Наименование показателя	Значение			Источник
					01.01.2016 г., код по справочнику гИЗ.06.011.0003
8	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K ₁)	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 (K ₂)	1,000	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K ₃)	1,243	1,240	1,240	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №102.
11	Корректировка на различие в конструктивных системах (K ₄)	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 редакцией Л.А. Лейфера. – Н. Новгород., 2018 г.
13	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	4 671 678	4 079 672	1 749	Для участка №1 = (3 072 076+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,243 x (1+22,3%) Для участка №2 = (2 689 666+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,240 x (1+22,3%) Для участка №3 = (1 153+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,240 x (1+22,3%)
14	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб. по участкам	1 390 525	29 782	70 304	Для участка №1 = 1 390 525 x 0,29765 Для участка №2 =29 782 x 0,00730 Для участка №3 = 70 304 x 40,20
15	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	1 490 611			= 1 390 525 + 29 782 + 70 304

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 актива⁸³.

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 характеристикам⁸⁴.

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг⁸⁵.

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 неустранимым⁸⁶.

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;

⁸³ "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г., стр. 149.

⁸⁴ Виноградов Д. В. "Экономика недвижимости", учебное пособие. — Владимирский государственный университет; 2007.

⁸⁵ Александров В. Т. "Ценообразование в строительстве". — СПб: "Питер", 2001, 352с.: ил. (серия "Ключевые вопросы").

⁸⁶ Грязнова А. Г. "Оценка недвижимости". — М.: "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

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:

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

где:

И_{физ.} – физический износ;

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание;

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

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	1 808 343	9,96	59	16,89%	0,00%	0,00%	16,89%	1 502 936
2	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	1 490 611	9,96	29	34,36%	0,00%	0,00%	34,36%	978 438
2.1.	Учетный участок №3	70 304	9,96	29	34,36%	0,00%	0,00%	34,36%	46 148
2.2.	Учетный участок №2	29 782	9,96	29	34,36%	0,00%	0,00%	34,36%	19 549
2.3.	Учетный участок №1	1 390 525	9,96	29	34,36%	0,00%	0,00%	34,36%	912 741
Итого		1 490 611							2 481 374

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 основного средства	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	1 502 936	1 503 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	978 438	978 000
Итого	2 481 374	2 481 000

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 (01.06.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 481 000 (Два миллиона четыреста восемьдесят одна тысяча) 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 области⁸⁷, к которому принадлежит объект оценки, за июнь 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
Для здания ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1)	
1	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости: • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • общая площадь объекта недвижимости; • наличие парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельного участка (оцениваемый объект №4)	
2	<ul style="list-style-type: none"> • наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к зданию; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения земельного участка; • пешеходный и автомобильный трафик;






⁸⁷ 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"> • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • наличие (отсутствие) ИРД

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

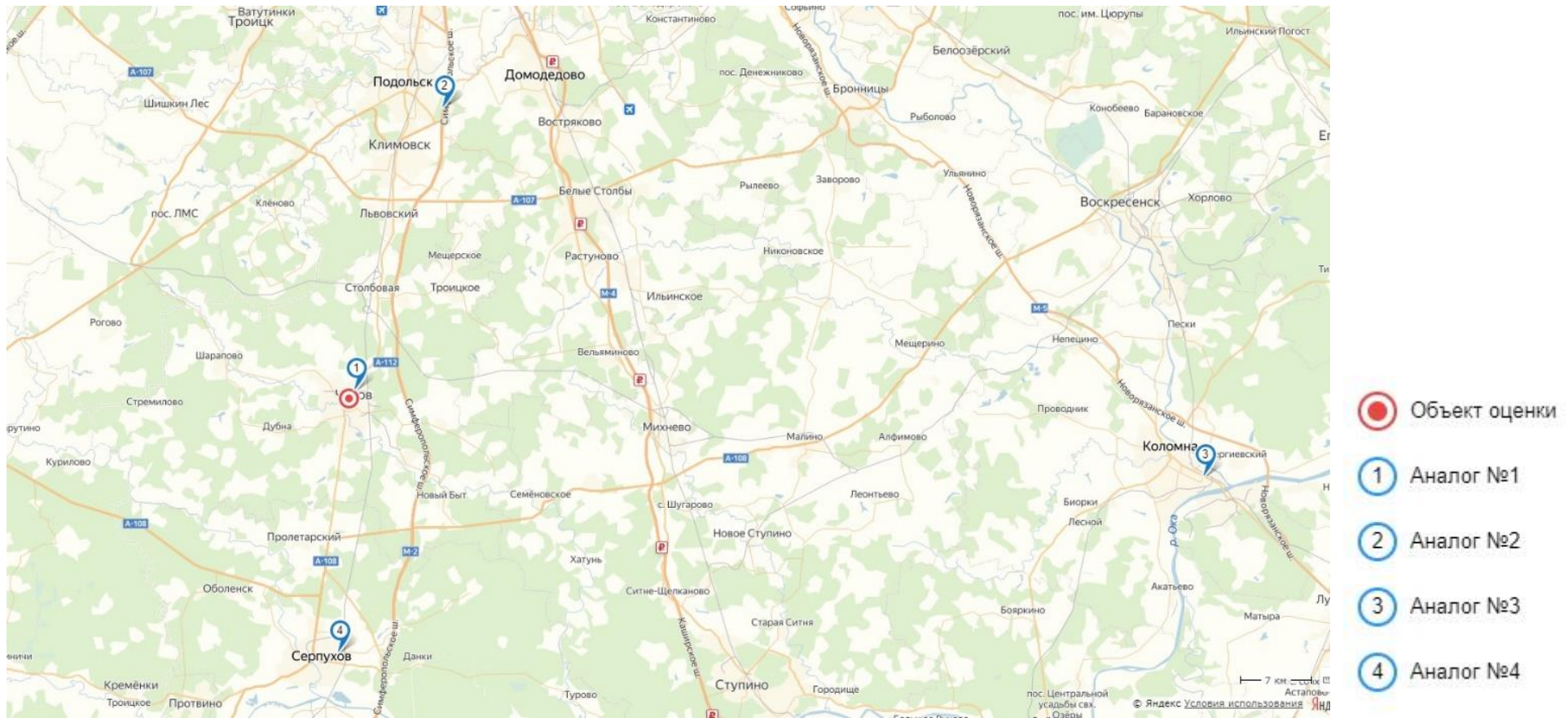
Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1) в рамках сравнительного подхода

№ 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	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 - 19 257 кв.м. Цена предложения составляет 103 859 руб./кв.м с НДС	Торговый центр по адресу: Московская область, Подольский р-н, Симферопольское шоссе, 38-км трассы М2 "Крым". Организованная парковка на 700 м/м. Общая площадь - 28 600 кв.м. Цена предложения составляет 73 427 руб./кв.м с НДС	Торгово-развлекательный центр в г. Коломна по адресу: г. Коломна, пл. Восстания, д. 7. Организованная парковка на 250 м/м. Общая площадь - 16,7 тыс кв.м. Цена предложения 95 235 руб./кв.м 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 - 86 667 руб./кв.м 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	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
8	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, Подольский р-н, Симферопольское шоссе, 38 км трассы М2 "Крым".	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д.7	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139
		г.п. Чехов	г.п. Чехов	Подольский р-н	г. Коломна	г. Серпухов
		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
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
11	Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной	Районный
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 257,00	28 600,00	16 748,00	7 500,00
13	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	17 964,00	16 250,00	24 310,00	14 235,80	6 375,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047,00	53 477,00	26 590,00	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	2 100 000 000	1 595 000 000	650 000 000
21	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м общей площади	-	103 858	73 427	95 235	86 667
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/178270352/ , т. +7 (495) 256 40 94	Информационный портал "ЯндексНедвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/6453451461852671445/ , т. : +7 (916) 030 86 61	Информационный портал "Домофонд", https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-254987282 , т. +7 (985) 762 81 24	Информационный портал "Циан", https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/207258355/ , т.+7 (916) 600 31 09

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

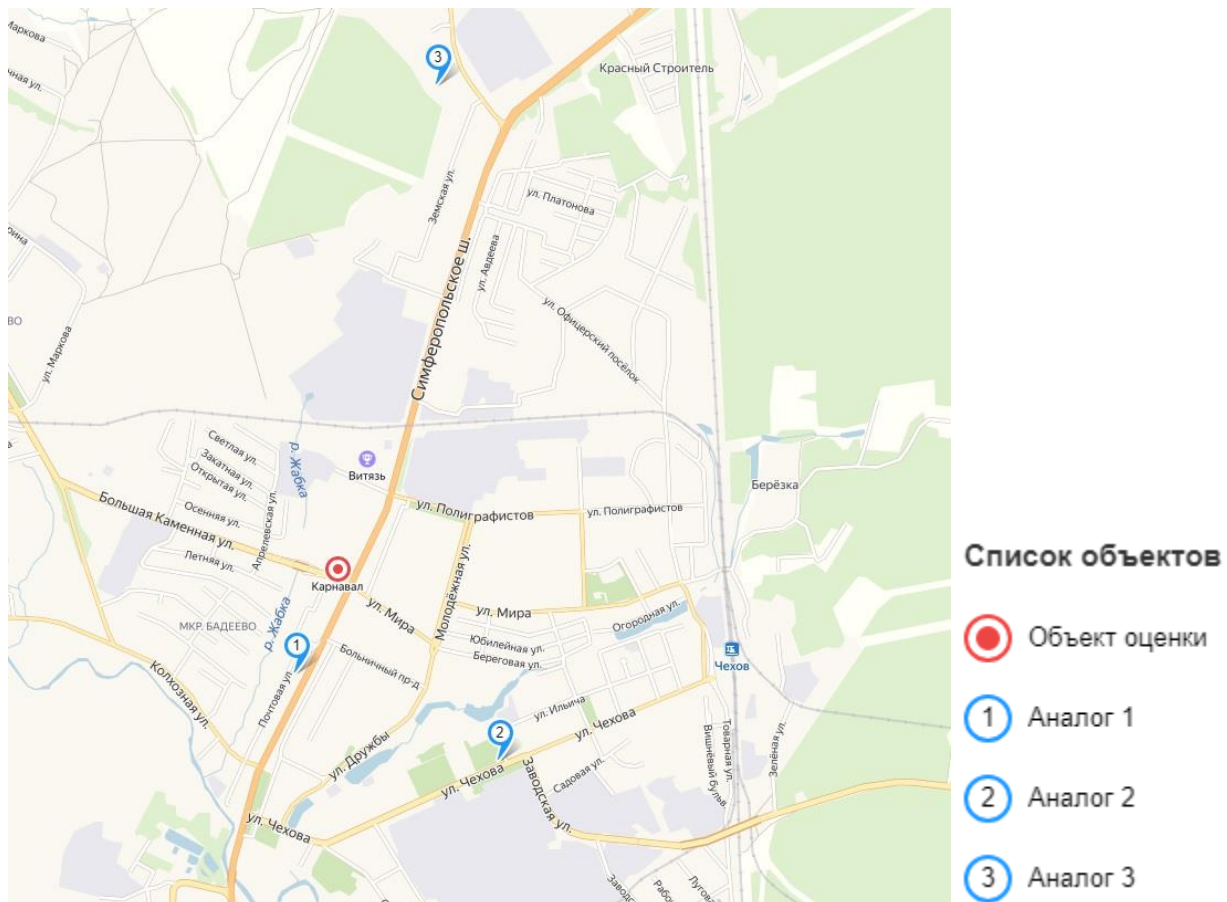
Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых земельных участков (объекты оценки №4-6) в рамках сравнительного подхода

№ 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 3,10 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 36,387 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения многофункциональных общественно-производственных 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	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, г. Чехов, ул. Московская	Московская область, г. Чехов, ул. Дружбы	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная, д. 10
	Направление шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
8	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Средний трафик
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 населенных пунктов	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	56,00	100,00
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Есть газоснабжение и электричество	Коммуникации по границе
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	3 100 000	36 390 000	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		3 100 000	36 390 000	30 000 000

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)				
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	508 197	649 821	300 000
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Группа компаний "Циан", https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/ , т. +7-916-680-70-67	Информационный портал "ЯндексНедвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5174850417347236334/	Группа компаний "Циан", https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/ , т. +7-905-702-25-09

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка (оцениваемый объект №4) на карте Московской области



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

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

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
Для ТРЦ "Карнавал" (оцениваемый объект №1)			
1	<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
	<ul style="list-style-type: none"> • характеристики местоположения объекта недвижимости; • тип торгового центра; • общая площадь объекта недвижимости; 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на тип торгового центра; • корректировка на размер общей площади; 	Таблица 8.6 - Таблица 8.17
Для земельного участка (оцениваемый объект №4)			
2	<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения объекта недвижимости; • пешеходный и автомобильный трафик; • линию домов; • общая площадь земельного участка; • наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; • корректировка на пешеходный и автомобильный трафик; • корректировка на линию домов; • корректировка на размер общей площади; • корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций 	Таблица 8.19 - 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 №3-4, 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 №22, 2018 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	-12,00%	-15,00%	-13,50%

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 **-13,5%**.

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 здания по району города

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	Московская область, г. Чехов, ул. Дружбы	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная, д. 10
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	9,00%

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
Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %	-	0,00%	0,00%	5,00%

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
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			28,00%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			-21,88%

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
Корректировка на линию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	28,00%

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%	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
3	от 10 000 до 50 000 кв. м	-13,64%	https://ocenschiki-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&f=1
4	от 50 000 до 100 000 кв. м	-25,35%	https://ocenschiki-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&f=1
5	от 100 000 до 250 000 кв. м	-26,14%	https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k

№ 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%	https://ocenshiki-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&f=1
7	от 500 000 до 1 000 000 кв. м	-43,00%	https://ocenshiki-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&f=1
8	более 1 000 000 кв. м	-49,50%	https://ocenshiki-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&f=1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

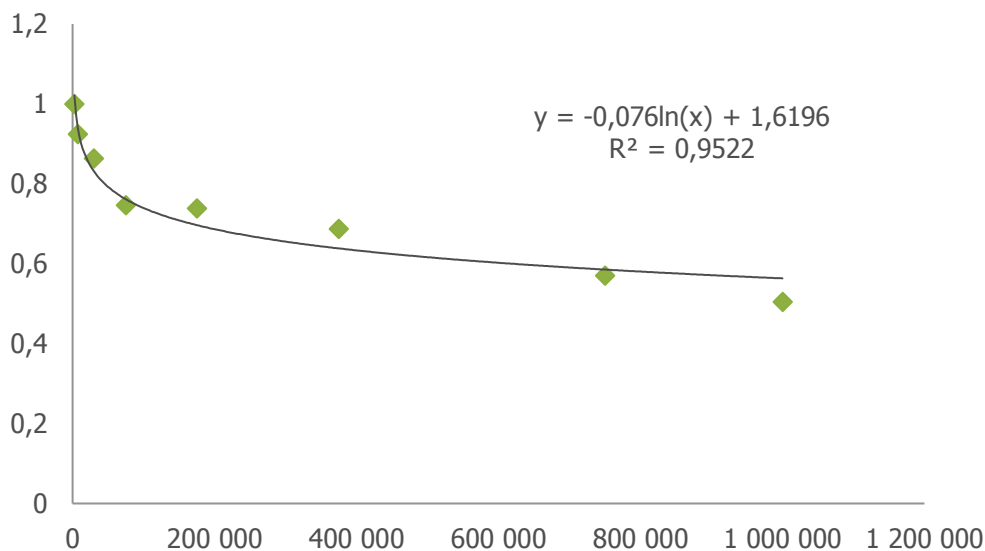
Таблица 8.14. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости

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^2 . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R^2) 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	5 600,00	10 000,00
$y=f(x)$	-	0,9272	1,1322	0,9637	0,9196
Корректировка	%	-	-18,10%	-3,78%	0,83%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt⁸⁸. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 8.16. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,05	1,17	1,10	10,00%	-9,09%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,12	1,07	7,00%	-6,54%
4	Обеспеченные водопроводом	1,03	1,10	1,06	6,00%	-5,66%
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,27	1,16	16,00%	-13,79%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,18	1,12	12,00%	-10,71%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1821-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

⁸⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1203-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций. Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Таблица 8.17. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Есть газоснабжение и электричество	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	-26,84%	0,00%

Источник: расчет 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 №22, 2018 г., под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

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

Объект недвижимости	Значение корректировки на торг, %		
	минимальное	максимальное	среднее
Торговая (продажа)	-11,00%	-12,00%	-11,50%

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 оцениваемого здания была определена на уровне среднего значения и составила **-11,5%**.

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 IV квартала 2018 года".

Таблица 8.19. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого здания по населенному пункту

№ п/п	Местоположение	Среднее значение стоимости торговой недвижимости по итогам 2018 г.	Величина корректировки, %
1	г. Чехов, г. Серпухов	65 200	0,00%
2	г. Коломна	51 100	27,59%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.20. 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, Подольский р-н, Симферопольское шоссе, 38 км трассы М2 "Крым".	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д.7	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139
	г.п. Чехов	г.п. Чехов	Подольский р-н	г. Коломна	г. Серпухов
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	27,59%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Величина корректировки на местоположение по району города рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочник оценщика недвижимости-2018 под редакцией Л. А. Лейфера. Величина корректировки была проведена ранее - Таблица 8.7.

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

Таблица 8.21. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого здания по району города

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, Подольский р-н, Симферопольское шоссе, 38 км трассы М2 "Крым".	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д.7	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139
	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		0,00%	18,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты 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 8.22. 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 8.23. 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 8.24. 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 8.25. 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
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	46,46%

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 8.26. 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%	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
3	от 500 до 2500 кв. м	-11,59%	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&f=1
4	от 2 500 до 5 000 кв. м	-21,56%	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&f=1
5	от 5 000 до 20 000 кв.м	-27,92%	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&f=1
6	более 20 000 кв. м	-33,07%	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&f=1

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

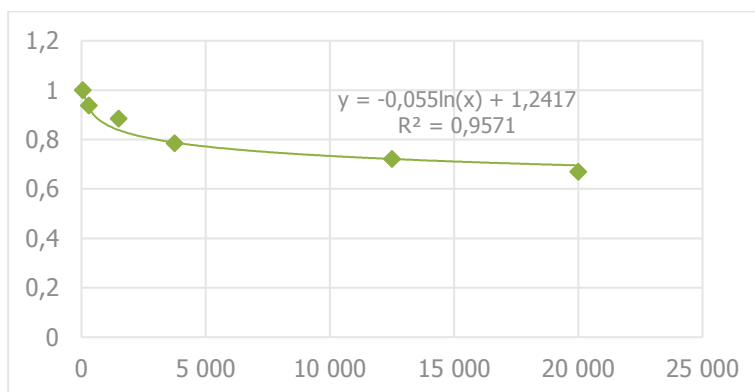
Таблица 8.27. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости для торговых помещений

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 8.28. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь общая	кв. м	32 835,00	19 257,00	28 600,00	16 748,00	7 500,00
$y=f(x)$	-	0,6697	0,6991	0,6773	0,7068	0,7510
Корректировка	%	-	-4,20%	-1,12%	-5,24%	-10,81%

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 8.29. 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.	2 433 398 000	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.	34 105 000	НДС не облагается
Итого стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода	2 433 398 000	без учета НДС

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 (01.06.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 433 398 000 (Два миллиарда четыреста тридцать три миллиона триста девяносто восемь тысяч) руб.

Таблица 8.30. 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	-	103 858	73 427	95 235	86 667
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 858	73 427	95 235	86 667
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 858	73 427	95 235	86 667
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 858	73 427	95 235	86 667
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	91 915	64 983	84 283	76 700
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
	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	-	91 915	64 983	84 283	76 700
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1	Московская область, Подольский р-н, Симферопольское шоссе, 38 км трассы М2 "Крым".	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д.7	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139
		г.п. Чехов	г.п. Чехов	Подольский р-н	г. Коломна	г. Серпухов
	Корректировка на характеристики местоположения (%)	-	0,00%	0,00%	27,59%	0,00%
8	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	91 915	64 983	107 539	76 700
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения по району города (%)	-	0,00%	18,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	91 915	76 679	107 539	76 700
9	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
	Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	91 915	76 679	107 539	76 700
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	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		91 915	76 679	107 539	76 700
	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		91 915	76 679	107 539	112 334
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 257,00	28 600,00	16 748,00	7 500,00
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-4,20%	-1,12%	-5,24%	-10,81%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 056	75 820	101 906	100 185
	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
13	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 056	75 820	101 906	100 185
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	88 056	75 820	101 906	100 185
	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	-	88 056	75 820	101 906	100 185
	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	-	88 056	75 820	101 906	100 185
	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	-	88 056	75 820	101 906	100 185
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	15,70%	30,62%	44,33%	68,77%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	6,37	3,27	2,26	1,45
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	47,73%	24,47%	16,90%	10,90%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					88 724
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					88 724
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					32 835,00
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					2 913 256 000
	Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб.					34 105 000
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					2 433 398 000

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 №3-4, 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 8.31. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка (оцениваемый объект №4), в рамках сравнительного подхода

№	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.		508 197	649 821	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		508 197	649 821	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		508 197	649 821	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		508 197	649 821	300 000
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-13,50%	-13,50%	-13,50%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		439 590	562 096	259 500
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 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		439 590	562 096	259 500
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, г. Чехов, ул. Московская	Московская область, г. Чехов, ул. Дружбы	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная, д. 10
	Направление шоссе	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		439 590	562 096	259 500
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны, современной высотной застройки, жилые кварталы
	Корректировка на характеристики местоположения по району города (%)	-	0,00%	0,00%	9,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		439 590	562 096	282 855
9	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Выше среднего
	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		439 590	562 096	296 998
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
	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		439 590	562 096	380 157

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	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	-	439 590	562 096	380 157
12	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
	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		439 590	562 096	380 157
13	Общая площадь земельного участка, сотка	90,47	6,10	56,00	100,00
	Корректировка на размер общей площади, %		-18,10%	-3,78%	0,83%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		360 014	540 832	383 304
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		360 014	540 832	383 304
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		360 014	540 832	383 304
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		360 014	540 832	383 304
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		360 014	540 832	383 304
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Есть газоснабжение и электричество	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	-26,84%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		360 014	395 691	383 304
19	Сумма абсолютных величин корректировок		31,60%	44,12%	56,33%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,16	2,27	1,78
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		43,91%	31,45%	24,64%
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на земельный участок (право собственности НДС не облагается), руб./сотка				376 973
	Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается), руб./сотка				376 973
	Общая площадь земельного участка, сотка				90,47
	Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается), руб.				34 105 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете Объекта №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".

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

В рамках Отчета потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта оценки определялся на основании информации о фактических доходах, предоставленных Заказчиком.

Согласно условиям договоров с арендаторами, арендная плата состоит из переменной и постоянной части:

- 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 рекламы и паркинга.

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

- доход от сданных помещений (постоянная и переменная часть);
- доход от вакантных помещений;
- доход от рекламы и паркинга;
- доход от прочих услуг.

Определение арендуемой площади

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

Исполнитель проанализировал данные объекта оценки относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем. В рамках Отчета Заказчиком был предоставлен арендный план по со средними ставками аренды по этажам на объект оценки, в соответствии с показателями которого, в аренду сдаются помещения общей площадью 17 411,76 кв. м, площадь свободных и потенциально пригодных к сдаче в аренду помещений составляет 552,24 кв. м. Таким образом, полезная (арендопригодная) площадь объекта оценки составляет 17 964,00 кв. м.

Таблица 9.1. Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	ПВД, руб./год без НДС
ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	17 411,76	21 194	369 026 695
ПВД от вакантных помещений, без НДС (20%), руб./год	552,24	–	–
ПВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	–	–	17 948 719
ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	–	–	8 955 868
ПВД от прочих услуг (размещение оборудования на крыше), без НДС (20%), руб./год	–	–	671 901
ПВД от паркинга и рекламы, руб. без НДС (20%), руб./год	–	–	15 380 276
Итого:	17 964,00	–	411 983 459

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. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Определение величины недозагрузки

Проанализировав уровень заполняемости аналогичных торговых центров, Исполнитель пришел к выводу, что при эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Согласно обзорам рынка, уровень

недозагрузки аналогичных объектов составляет в среднем 8%. Указанная величина характеризует возможность неполной занятости площадей вследствие смены арендаторов.

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 недозагрузки⁸⁹ площадей соответствует среднерыночным данным⁹⁰.
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. 9.11.

9.1.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹¹. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"⁹². Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

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

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

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

Коммунальные расходы входят в переменную часть арендной платы арендаторов. Общая величина эксплуатационных расходов - 62 680 660 руб./год без НДС (1 909 руб./кв.м/год без НДС по общей площади здания ТРЦ).

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

⁸⁹ Текущий уровень недозагрузки составляет 7,7%

⁹⁰ См. Раздел 5.4 Отчета

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

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

Таблица 9.2. Анализ фактических эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные, тыс. руб./год	Фактические данные, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные	Источник информации
Эксплуатационные расходы	62 680,7	1 909 руб./кв. м/год (GBA)	1 600 — 8 000 руб./кв. м/год без НДС	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)
		или 3 489 руб./кв. м/год (GLA)	или 1 920 — 9 600 руб./кв. м/год с учетом НДС	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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 2018 и 2019 гг. налог на имущество в Московской области составит 1,5% от кадастровой стоимости, в последующих годах налог на имущество составит 2,0% от кадастровой стоимости⁹³.

Кадастровая стоимость объекта оценки равна 1 787 529 480,14 рублей.

Расчет величина налога на имущество представлен в таблице ниже.

Таблица 9.3. Величина налога на имущество

Параметр	2019
Кадастровая стоимость здания ТРЦ, руб.	1 787 529 480,14
Ставка налога на имущество на 2019 г., % ⁹⁴	1,5%
Величина налог на имущество, (НДС не облагается), руб./год (% от кадастровой стоимости)	26 812 942

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

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

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

⁹³ Источник: <http://docs.cntd.ru/document/5808809>, <http://docs.cntd.ru/document/456056717>

⁹⁴ Источник: <http://docs.cntd.ru/document/5808809>, <http://docs.cntd.ru/document/456056717>

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

Таблица 9.5. 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	2 902 533 000
2	Остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.13)	руб. без НДС	2 805 781 900
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.13)	руб. без НДС	2 854 157 450
4	Затраты на страхование объекта (среднее значение)	%	0,05%
5	Расходы на страхование	руб./год	1 474 648

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 **1 474 648 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 2026 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет себестоимости строительства приведен в табл. 9.6. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в табл. 9.7. Расчет затрат на замещение объекта оценки — в табл. 9.8.

Таблица 9.6. 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		58,5888	http://www.cbr.ru/
Себестоимость строительства по состоянию на дату публикации Источника	руб./кв. м без НДС	42 828	57 007	Расчеты АО "НЭО Центр"
Инфляция по состоянию на дату оценки, с даты выхода справочника	%		5,78%	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м без НДС	45 306	60 305	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		52 805	
Региональный коэффициент	-		1,1001	Расчеты АО "НЭО Центр"
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки в регионе (среднее значение)	руб./кв. м без НДС	49 843	66 344	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки в регионе (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		58 093	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.7. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2019	2020	2021
Инфляция	4,89%	4,04%	4,07%
Прогнозный период	0,58	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,04	1,04
Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	4,07%	4,05%	4,02%
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	3,93%	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	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	0,42
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.8. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) оцениваемого ТРЦ "Карнавал"

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	01.06.2019
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	8,46%
Площадь объекта оценки, кв. м	32 835,0
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	1 733 858 976
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	1 439 102 950
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.	215 865 443
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2064
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	476 294 482
Фактор фонда возмещения	0,0208
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	9 889 473

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 участка⁹⁵. Расчет платы за земельный участок представлен в Таблица 9.11.

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;
- 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 9.9. 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. 9.11.

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 **10,38%** на основании рыночных данных, поскольку объект оценки расположен в Московской области.

⁹⁵ Решение Совета депутатов городского округа Чехов Московской области от 25 октября 2017 г. N 67/5-2017

Таблица 9.10. Расчет ставки капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Statrliet	7,00%	10,00%	8,50%	https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2019-goda
KnightFrank	9,75%	10,25%	10,00%	http://cwrussia.ru/analytics/reviews/
NaiBecar	11,00%	11,00%	11,00%	https://naibecar.com/upload/iblock/b78/b78855fa055948c9846b5e28dd12c448.pdf
JLL	8,75%	10,25%	9,50%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk19_Investment_Q1_rus.pdf?d7a4e0b8-0a7a-4eeb-97a1-8b40f100a39b
Среднее значение	9,13%	10,38%	9,75%	

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 9.11. 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	17 964,00
3	площадь помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	17 411,76
4	площадь вакантных помещений	кв. м	552,24
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	21 194
6	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (без эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	—
7	ПВД от всех арендопригодных помещений (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	411 983 459
8	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	369 026 695
9	ПВД от вакантных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	0
10	ПВД от прочих услуг (размещение оборудования на крыше), без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	671 901
11	ПВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	17 948 719
12	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	8 955 868
13	ПВД от паркинга и рекламы, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	15 380 276
14	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
15	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений	%	100,00%
16	ДВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	411 983 459
17	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год без НДС	369 026 695
18	ДВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
19	ДВД от прочих услуг (размещение оборудования на крыше), без НДС (20%), руб./год		671 901
20	ДВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год		17 948 719
21	ДВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год		8 955 868
22	ДВД от паркинга и рекламы, руб. без НДС (20%), руб./год		15 380 276
19	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 902 533 000
20	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 805 781 900
21	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 854 157 450
22	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	(62 581 527)
23	Коммунальные расходы, не возмещаемые арендаторами	руб./год без НДС	-
24	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(26 812 942)
25	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 474 648)
26	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(9 889 473)
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	(6 186 689)
30	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(107 307 296)
31	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	304 676 163
32	Коэффициент капитализации	%	10,38%
33	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, в том числе:	руб. без НДС	2 936 638 000
34	рыночная стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки	руб. НДС не облагается	34 105 000
35	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	3 517 145 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость части оцениваемого недвижимого имущества, в рамках доходного подхода на дату оценки (01.06.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 936 638 000 (Два миллиарда девятьсот тридцать шесть миллионов шестьсот тридцать восемь 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%**.

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

- для ТРЦ "Карнавал":
 - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **50%**;
 - стоимость, определенная доходным подходом, — **50%**;
- для трансформаторной подстанции и газопровода (оцениваемый объект №2-3):
 - стоимость, определенная затратным подходом, — **100%**.
- для земельных участков (оцениваемый объект №4):
 - стоимость, определенная сравнительным подходом, — **100%**.

Таблица 10.1. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	2 433 398 000	0,5	1 216 699 000
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	2 936 638 000	0,5	1 468 319 000
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, в том числе:				2 685 018 000
2.1.	стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	34 105 000	1,0	34 105 000

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	1 503 000	1,0	1 503 000
2	Справедливая стоимость объекта (без учета НДС (20%))			1 503 000

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	978 000	1,0	978 000
2	Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))			978 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость без учета НДС на 01.06.2019 г., руб.
1	Торгово-развлекательный центр "Карнавал" с кадастровым номером 50:31:0000000:18255	2 648 432 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	1 503 000
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	978 000
4	Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:66	34 105 000
5	Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	2 685 018 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов итоговая справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки (01.06.2019 г.) составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 685 018 000 (Два миллиарда шестьсот восемьдесят пять миллионов восемнадцать) 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,
Департамента оценки коммерческой недвижимости
и инвестиционных проектов**

**Партнер
Департамента 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 и 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
- www.cbr.ru
- www.irr.ru
- www.mian.ru
- www.miel.ru
- www.incom.ru
- www.rieltor.ru
- www.paulsyard.ru
- www.zdanie.info
- www.blackwood.ru
- www.roszem.ru
- www.realto.ru
- 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
№08305/776/00015/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00015/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 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 № 08305/776/00015/18



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.

Безусловная франшиза не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2018 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые 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 №3685/16 от 10.05.2016г

Страхователь:
Акционерное общество «НЭО Центр»



/Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«11» июля 2018 г.

Полис № 08305/776/00015/18



**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 «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, 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 подписа:
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, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 22 апреля 2019 г.

Акционерное общество «НЭО Центр (АО)» (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

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

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

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

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




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
№ 08305/776/00009/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00009/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

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

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

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2019 г.

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

Случай признается страховым при условии, что:

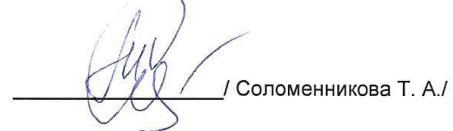
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной **в течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



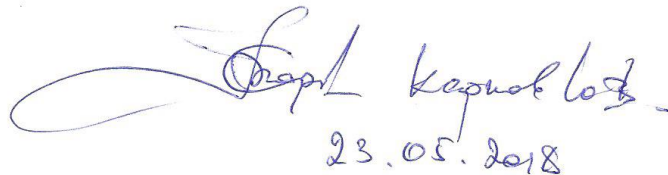
/Орлов Д.А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А. /

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«22» мая 2018 г.



23.05.2018

Полис № /776/ / /



**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, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
 Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

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

Сергей Карпов
 05.05.2019

Полис №08305/776/00009/19



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 № 27423
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)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.12.2018 г.

Дата составления выписки 20.12.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

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 стоимости⁹⁶.

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 принуждения⁹⁷.

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 инвестиций⁹⁸.

⁹⁶ П. 10.1 МСО 2017

⁹⁷ П. 30.1 МСО 2017

⁹⁸ 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 периодом⁹⁹.

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 оценки¹⁰⁰.

Специальное допущение — допущение, предполагающее обстоятельства, которые отличаются от имеющихся на дату оценки фактов¹⁰¹.

Сравнительный (рыночный) подход — подход к определению стоимости, основанный на сравнении оцениваемого актива с идентичными или сходными активами, для которых доступна информация о цене¹⁰².

Доходный подход — подход к оценке, основанный на преобразовании будущих денежных потоков в текущую стоимость¹⁰³.

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 полезности¹⁰⁴.

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.

⁹⁹ П. 80.1 МСО 2017

¹⁰⁰ П. 200.3 МСО 2017

¹⁰¹ П. 200.4 МСО 2017

¹⁰² П. 20.1 МСО 2017

¹⁰³ П. 40.1 МСО 2017

¹⁰⁴ П. 60.1 МСО 2017

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁵.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁶.

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 дохода¹⁰⁷.

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 дату¹⁰⁸.

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 перепродаже¹⁰⁹.

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 риска¹¹⁰.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹¹¹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹¹²

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.

¹⁰⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁰⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁰⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

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

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

¹¹¹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹¹² 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)¹¹³.

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 цен¹¹⁴.

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 выгоды¹¹⁵.

¹¹³ IFRS 1, п. 3.

¹¹⁴ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹¹⁵ IAS 38, п. 8.

Основные средства¹¹⁶ 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 услуги¹¹⁷.

Балансовая стоимость¹¹⁸ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹¹⁹ — 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 актива¹²⁰.

Инвестиционное имущество¹²¹ – 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 целях¹²².

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

¹¹⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁷ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹¹⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹¹⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹²¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹²² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами¹²³.

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 стоимости¹²⁴.

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 принуждения¹²⁵.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.¹²⁶

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.¹²⁷

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.¹²⁸

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;

¹²³ IAS 1, п. 7.

¹²⁴ П. 10.1 МСО 2017

¹²⁵ П. 30.1 МСО 2017

¹²⁶ П. 50.1 МСО 2017

¹²⁷ П. 50.2 МСО 2017

¹²⁸ П. 50.3 МСО 2017

- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование¹²⁹.

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 актив¹³⁰.

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 передаваться¹³¹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹³².

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹³³:

- 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;

¹²⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹³⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹³¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹³³ 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 финансовой¹³⁴:

- 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.

¹³⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹³⁵:

- 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 стандарта¹³⁶:

- 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 целях¹³⁷.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;

¹³⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹³⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹³⁷ 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 активами¹³⁸.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹³⁹.

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 стоимости¹⁴⁰ 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;

¹³⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁰ 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"¹⁴¹.

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)¹⁴².

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 стоимости¹⁴³.

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 таковых¹⁴⁴.

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 условиях¹⁴⁵.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;

¹⁴¹ Фонд МСФО.

¹⁴² IFRS 13, п. 2.

¹⁴³ IFRS 13, п. 3.

¹⁴⁴ IFRS 13, п. 11.

¹⁴⁵ IFRS 13, п. 15.

- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства¹⁴⁶.

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 образом¹⁴⁷.

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 обязательства¹⁴⁸.

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).¹⁴⁹

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 дохода¹⁵⁰.

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

¹⁴⁶ IFRS 13, п. 16.

¹⁴⁷ IFRS 13, п. 27.

¹⁴⁸ IFRS 13, п. 32.

¹⁴⁹ IFRS 13, п. 38.

¹⁵⁰ 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 устареваний¹⁵¹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁵².

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁵³:

- 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;

¹⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁵³ 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_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁵⁴);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей¹⁵⁵.

¹⁵⁴ 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.

¹⁵⁵ 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 относятся¹⁵⁶:

- 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 целом¹⁵⁷.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительного-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 строительного-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

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

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

¹⁵⁶ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁵⁷ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹⁵⁸ 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

¹⁵⁸ 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.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

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

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К₄)

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₅)

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 (K₆)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁵⁹

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

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

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

K – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

¹⁵⁹Для 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_б**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁶⁰.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁶¹:

- 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, товаров¹⁶².

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.

¹⁶⁰ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁶¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁶² <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_{ф%} — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

И_п — прямые издержки на строительство;

И_к — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

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

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

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

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

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

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

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

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

Определение доходности на собственные средства (R_{cc})

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

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁶³. "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"¹⁶⁴.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁶⁵.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁶⁶:

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

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

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%;

¹⁶³ 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.

¹⁶⁴ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁶⁵ 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.

¹⁶⁶ В. Баринов (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 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								
Премия за риск строительства объекта, %										%

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁶⁷:

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

¹⁶⁷ 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_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁶⁸:

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

¹⁶⁸ 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

Методы определения физического износа¹⁶⁹:

- 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_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁷⁰.

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 фондов¹⁷¹.

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.

¹⁶⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁷⁰ 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)

¹⁷¹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 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 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 относят¹⁷²:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания¹⁷³:

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

¹⁷² 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

¹⁷³ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁷⁴.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания¹⁷⁵:

- 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 изданиях¹⁷⁶.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷⁷:

- 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 изданиях¹⁷⁸. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

¹⁷⁴ 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.

¹⁷⁵ 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.

¹⁷⁶ 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.

¹⁷⁷ 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.

¹⁷⁸ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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**¹⁷⁹ определения стоимости земли.

¹⁷⁹ "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-аналогами¹⁸⁰. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁸¹.

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 предложений¹⁸².

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.¹⁸³

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁴:

- 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

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁸⁴ 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 методы¹⁸⁵:

- 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 цену¹⁸⁶.

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.

¹⁸⁵ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸⁶ 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-аналогов¹⁸⁷.

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.

¹⁸⁷ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — 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 оценки¹⁸⁸.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁸⁹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁹⁰.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁹¹:

- 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.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁹¹ 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, если¹⁹²:

- 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 расходов¹⁹³. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{I кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

¹⁹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁹³ 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_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁹⁴:

- 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 дохода¹⁹⁵.

Операционные расходы делятся¹⁹⁶:

- 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;

¹⁹⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁹⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁹⁶ 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"¹⁹⁷. 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.

¹⁹⁷ 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 4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2018	1,50%	1,50%
2019	1,60%	1,50%
2020	1,70%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №64 от 05 ноября 2003 г. (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), Закон Московской области №50/2003-ОЗ от 21 ноября 2003 г. (с изменениями на 7 апреля 2017 г.)

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁹⁸

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.

¹⁹⁸ <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 5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы		
	мин.	макс	среднее значение
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁹⁹.

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).

¹⁹⁹ <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"²⁰⁰.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 6).

Таблица 6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

²⁰⁰ 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 средства²⁰¹.

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 проводиться²⁰² 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 ($D_{кз}$);
- 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:

$$PФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кз} \times D_{кв}$$

где:

$FV(Зс)$ — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

$D_{кз}$ — доля короткоживущих элементов;

$D_{кв}$ — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув}$$

где:

²⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁰² Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка²⁰³, 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 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.

²⁰³ "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.

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 8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может 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 репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 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

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), a , 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, если²⁰⁴:

- 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:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

²⁰⁴ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в 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_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{K}$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если²⁰⁵:

- 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

²⁰⁵ 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"²⁰⁶.

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 подходов²⁰⁷.

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 иное²⁰⁸.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации²⁰⁹.

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

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²⁰⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁰⁹ 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 групп²¹⁰:

- 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;

²¹⁰ 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.

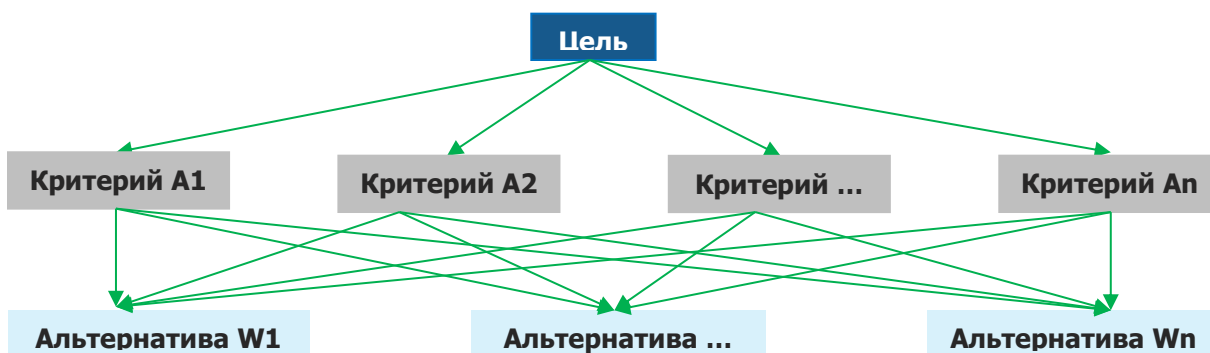
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 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: $a(1, j) = 1/b$.

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	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEK(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEK(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия А1	Вес критерия А2	...	Вес критерия Аn	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.

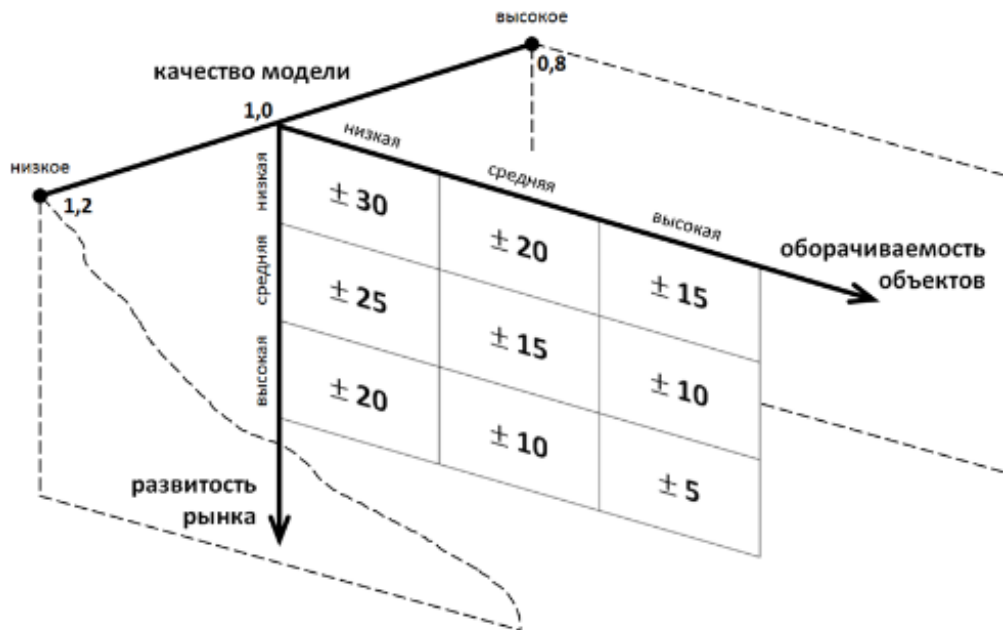
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²¹¹ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²¹²



Источник: <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²¹¹ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²¹² Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 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. Показатель качества модели (к), 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
государственное предприятие государственного значения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Рис. 001/1

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	
Листы №	Раздела Л
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074
Кадастровый номер: 50:31:000000:18255	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Ивентарный номер: 314-092-2459
Адрес:	Московская область, городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, здание 96
Площадь, м²:	32835.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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 по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	1787529480.14
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жагено С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
Лист №	Регистрация
21.01.2019	№ 50:01/003/2019-7074
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:65, 50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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
Вид распределенного ипользования:	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. Рыков 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 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Язгурядов Александр Анатольевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жожио С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в зарегистрированных правах

Заявитель		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел № 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
1.	Приволодатель (правообладатель):	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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая доля в собственности, № 50:31:000000:18255-50/001/2017-33 от 09.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.		Аренда	
вид:		Аренда	
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 "КАРЧ", ИНН: 7702761909	
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.		Аренда, Помещение № 245, 244, расположенные на 4-м этаже Торгового центра, общей площадью 71,4 кв. м, расчетной площадью 71,4 кв.м.	
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 "Страны Близкие", 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		Жилое С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Звание		вид объекта недвижимости
Датум №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:
21.11.2019	№ 50:001/003/2019-07/4	Лист в разделе:
Календарный номер:		50:01/000/000/18255
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:	50:50-11/056/2014-304
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.11.2014 на 5 лет
3.1.4.	тип, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Самой 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.96, состоит из: - 5этаж 1, помещения № 35, 36, 41-49, 55-56, 67-83, площадь: 1839, 2 кв.м.
3.1.4.	дата государственной регистрации:	22.06.2012
	номер государственной регистрации:	50:50-99/017/2012-128
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2012 по 28.02.2022
	тип, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ИП-РЕКРЕЙТОК", ИНН: 7728629110
3.1.5.	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 17.04.2012, дата регистрации 22.06.2012, №50-50-99/047/2012-128
	вид:	Аренда, Помещение №113 расположенное на 2 этаже Торгового центра, общей площадью 83, 39 кв.м.
	дата государственной регистрации:	01.12.2014
3.1.5.	номер государственной регистрации:	50:50-31/038/2014-138
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2014 на 3 года
	тип, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мегасервис", ИНН: 7713581118
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №31/14 от 19.06.2014, дата регистрации 01.12.2014, №50-50-31/038/2014-138
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		
полное наименование должности		подпись
		М.П.
		Имя Ф. И.
		инициалы, фамилия

Звание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кadaстровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.6.	вид:	Аренда, нежилое помещение №4 площадью 59,7 кв.м, расположенное на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, наименование: 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-Ювенатор", 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 Здания: торгово-развлекательный центр, наименование: 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 "СЛКА", ИНН: 5029150188		
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 в Здании: торгово-развлекательный центр, наименование: 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 ХХП", 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_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.chcck?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 6 из 29

регистрация:	Договорительное соглашение к Договорному договору аренды помещений № 73/15 от "29" апреля 2015 г. от 24.05.2016 №2, дата регистрации 11.11.2016, №50-50/001-50/07/С11/2016-4479/1		
ВЕДУЩИЙ ОБЪЕКТ ИР	наименование должности	подпись	Жолто С. С. именем, фамилия
МП			

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCekPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:01:000000:18255	
3.1.9.	вид:	Аренда, Помещение №№24, 25, 26, общей площадью 153,9 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	24.03.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-478/2	
	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 помещений от 21.07.2014 №19/1-4, дата регистрации 24.03.2016, №50-50/031-50/031/001/2016-478/1	
3.1.10.	вид:	Аренда, Помещение общей площадью 276,1 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, 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, д.96, усть.№ 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 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/01/2016-4812/1	
3.1.11.	вид:	Аренда, Помещение общей площадью 198,5 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, 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, д.96, усть.№ 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_FCCLPGURCekPortApp/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:	19.10.2011, 50-50-50-31/09/62011-568; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, 50-50/031-50/027/011/2016-431871
ВЗДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жоган С. С.
подпись	подпись
подпись	подпись

М.П.

<https://rosreestr.ru/wps/PAGE/CLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNa...> 23.01.2019

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Несколько разделов: _____
21.01.2019 № 50:001/003/2019-7074		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:01:0000000:02255	
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.№ 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, на 96, усл.№ 50-50-31/019/2011-064	
	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 "Мозный 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.№ 314-092-2459, лит. К	
	дата государственной регистрации:	17.06.2016	
	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-Аксел-1", ИНН: 7714814316	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об услуге прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года от 01.07.2015, 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 387,6 кв.м., расположено на 5 этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: 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, на 96, усл.№ 50-50-31/019/2011-064	
	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 "Льв Пуинт", 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	

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring_portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 10 из 29

РЕДУЦИЙ ИНЖЕНЕР	Железа С. С.
полное наименование должности	подпись
М.П.	подпись, фамилия

https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Здание		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
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, назначение: 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 Ко", 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, Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: 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:	50-50/033-50/027/011/2016-2361/2
	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:	Андрянов Вадим 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 №4 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 1839,2 кв.м, в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: 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... 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 акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157913
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 23.01.2012 №01-6/747, дата регистрации 30.03.2012, №50-36-31/013/2012-177
ВИДУЩИЙ ИНЖЕНЕР:		Жоголо С. С.
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
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, усд.№ 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 37835 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 "ТВОЕ 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, Нежилое помещение №1 общей площадью 2042 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, по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усд.№ 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 "Зальвардо", ИНН: 7715641735	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20; Соглашение об уступке прав и обязанностей (переналае) 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 (переналае) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012, дата регистрации 15.05.2012, №50-50-31/022/2012-264		
	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кал.№ 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 32835 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		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 14 из 29

	ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2016 по 01.12.2019
3.1.20.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межвинни Алексей Андреевич
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 01.12.2016 №53/16, выданный орган: -, дата регистрации 31.01.2017, №50.31.0000000-18255-500312017-1
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.
полное наименование должности		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

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	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 "Мистер Суккил", ИНН: 5047095014		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №19/16 от 12.09.2016, выдавший орган: -, дата регистрации 13.02.2017, №50:31:000000:18255-50:031/2017-3		
3.1.22.	вид:	Аренда. Помещение площадью 26,7 кв.м. №1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, д/л № 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, д/л №6, у/л № 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 нескольких 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, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, д/л № 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, д/л №6, у/л № 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: 7714027300		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нескольких 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

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Этажность		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:01:000000:18255
3.1.24	вид:	Аренда, Московская область, городское население Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.9б, усл. № 50-50-31/019/2011-084, Помещение на 1 этаже общей площадью 66 кв.м. и Звонки: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6-этажный (включая этаж - 1), общая площадь 32835 кв. м, инв.№ 31-4-052-7459, лит. К
	дата государственной регистрации:	19.12.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-31/011/2012-344
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2012 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Связной Логистика", 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
3.1.25	вид:	Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017
	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:	50-50-31/047/2013-133
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федоскина Ольга Станиславовна
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 02.05.2013 №54/13, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-133
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогин С. С.
полное наименование должности		полное имя, фамилия
М.П.		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Заявление		вид объекта недвижимости	
Лист №	Регистрация 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов
21.01.2019 № 50:001/003/2019-7074			
Кадстровый 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 недвижимых 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, эт 262, 267, эт 320, 361, по адресу: Московская область, городское поселение "Ихово, г.Ихово, ул.Московская, вл.96, кад № 50:31:0000000:18255 и Заявленное торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 7 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, этв.№ 314-092-2459, 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 08.06.2030	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Дикси-Финсер", 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, с.Чехов, ул.Московская, вл 96, кад № 50:31:0000000:18255, 3 Нежилые помещения общей площадью 241, 48 кв.м, в Здании торго-развлекательный центр, назначение: нежилое, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, этв.№ 314-092-2459, 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 "КоомоСити", ИНН: 7707744960		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.09.2013 №51/13, дата регистрации 25.10.2013, №50-31/054/2013-133		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Выписка из ЕГРП об ОП

Стр. 20 из 29

ПРОДУЦИЙ ИНЖЕНЕР	Жуко С. С.
полное наименование должности	подпись
М.П.	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИИМАТЕЛЬ

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portdet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Заявление		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50-001/003/2019-7074		
Кадастровый 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 БУРН ТР", ИНН: 2465213044	
основание государственной регистрации:		Передаточный акт (Закрытого акционерного общества "Фарон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фарон" от 30.04.2013; Договор аренды нежилых помещений 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 №59/13 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, кит.№ 50:31:000000:18255, 3 Нежилое помещение №23, расположенное на 1 этаже, площадью 46 кв.м в Здании торгово-развлекательного центра, нежилого назначения, 6-этажный (подземный этаж - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 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 "КЮЭОНА", 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 (перемени стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г. от 01.03.2016, дата регистрации 21.09.2016, №50-50/031-50/0270/11/2016-3115/1	
5. Заявленные в судебном порядке права и требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

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.	Правовитовки и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости).	представлены документы на государственную регистрацию, согласия об изъятии условий договора, не связанного с отчуждением имущества, договора аренды (субаренды), иного ограничения
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения 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

Заявитель		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 з	Всего разделов
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНДУЦИЙ ИНЖЕНЕР	подпись	Жогов С. С.	инициалы, фамилия
подпись 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... 23.01.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Листов 3,1

Заявитель			
вид объекта недвижимости			
Листы №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего листов выписки
31.01.2019 №	50/001/003/2019-7074		
Кадатровый номер		50/13/0000000/18255	

I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определенных координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184813.86	данные отсутствуют	0.10		
2	402077.87	2184823.99	данные отсутствуют	0.10		
3	402028.99	2184826.42	данные отсутствуют	0.10		
4	402025.80	2184827.56	данные отсутствуют	0.10		
5	402024.84	2184829.08	данные отсутствуют	0.10		
6	402025.96	2184832.36	данные отсутствуют	0.10		
7	402022.56	2184833.66	данные отсутствуют	0.10		
8	402013.20	2184832.42	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	2184887.77	данные отсутствуют	0.10		
13	401990.53	2184886.46	данные отсутствуют	0.10		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Желез С. С.		
подпись и наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Звание						
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				Кадатровый номер: 50:01:000000:18255		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, выдута, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	401979.92	2184881.21	данные отсутствуют	0.10		
15	401978.58	2184883.89	данные отсутствуют	0.10		
16	401947.13	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	2184809.87	данные отсутствуют	0.10		
26	402015.52	2184804.38	данные отсутствуют	0.10		
27	402014.81	2184805.12	данные отсутствуют	0.10		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоголо С. С.
(подпись)	(подпись)	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Листа 5.1

Заголовок							
вид объекта недвижимости							
Лист №	Регистрация		Всего листов раздела		Всего разделов		Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50:001/003/2019/07/4						
Кадастровый номер				50:01:0090001:18255			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность, описывающая координат характерных точек, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
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			
2.4. Указаны предельная высота и глубина конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР					Жосло С. С.		
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия
М.П.							

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074					
Кадастровый номер:			50:31:0000000:18255			
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		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				Жогло 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

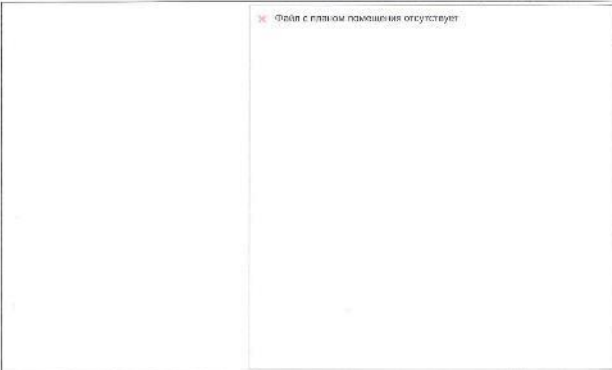
Здание						
реквизиты недвижимости:						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074					
Кадастровый номер:			50:31:0000000:18255			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид 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	398.5
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				Жаля С. С.		
подпись				инициалы, фамилия		
М.П.						

Раздел 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела В	Всего листов раздела В :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:		50:031:0000000:10255		

План расположения помещений с кадастровым номером 50:01:00402.898 на плане этажа Этаж № 4.5

	
*Файл с планом помещения отсутствует	
Масштаб 1: 200	Условные обозначения:
ИНДУЦИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPort/App/ru.fccland.pgu.rcsponse.checked?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

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:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I	Всего листов выписки:
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		
Раннее 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		Жолио 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:

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
21.01.2019 № 50:01/003/2019-7063		
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:	Чуприна Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 27.07.2017 г.	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, 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 приняты ввод в котельную. Глубина залегания 60 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженности 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженности 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженности 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Протяженности: 345,1м Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Язмуратов Александр Анатольевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогло С. С.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

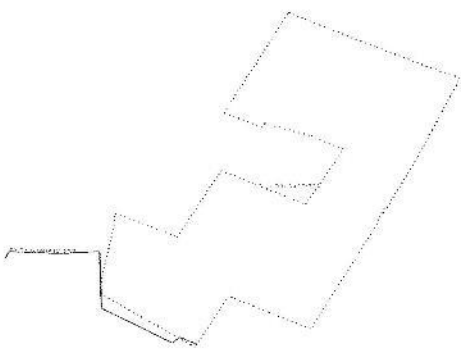
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Совокупение		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. "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных листов 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:			
вид:		Доверительное управление, доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.11.2017	
номер государственной регистрации:		50:31:0040412:232-50/001/2017-4	
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 "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778	
основание государственной регистрации:		Принцип 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 возмещении 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	
ВЕДУЩИЙ 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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7063		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жобло 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 разделов:	Всего листов выписки:		
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 определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	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			Жогло 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 разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.01.2019 № 50/001/003/2019-7063 _____

Кадастровый номер: _____ 50:31:0040413:232 _____

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	401979.01	2184759.27	данные отсутствуют	0.10		
15	401987.34	2184766.77	данные отсутствуют	0.10		
16	401977.40	2184785.86	данные отсутствуют	0.30		

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 _____

ВИДУЩИЙ 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

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Рядовая 5.1		Всего листов раздела 5.1	Всего разделов		Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7063					
Кадастровый номер:			50:31:0040412:232			
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 определена 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				Жогло С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициала, фамилия
М.П.						

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-4116		
Адрес:	Московская область, Чеховский район, городские поселения Чехов, г. Чехов, ул. Московская		
Площадь, м²:	54,0		
Назначение:	Нежилое здание		
Помещение:	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

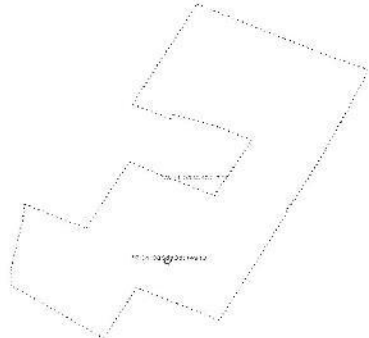
На основании запроса от 18.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Звание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7075			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0046402:229			
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:32038			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер 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 индексе:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО «Геоделия и кадастр», 30.06.2017 г.			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ренов. учетные"			
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.			
Получатель выписки	Ямуралов Александр Ачигольевич			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогов С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
1.	Привладелец (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 листов отчетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доле владельцев инвестиционных паев.	
2.	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая ответственность, № 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 от 09.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		09.11.2017	
номер государственной регистрации:		50:31:0000000:14918-50/001/2017-1	
3.	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 "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.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возложении 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.	Правотриггерами 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 в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВИДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогов С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициала, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Заявитель			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075		
Кадастровый номер:		50:31:004000:14918	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жагло С. С.	
подпись, 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:				50:31:0060060:14918		
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 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		
ВЫДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогло С. С.			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	

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		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жолио 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, м ²
1	50:31:0000000:32038	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54,0
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жолио С. С.		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ОБЛАСТИ	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Раздел 1	
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:	
Земельный участок	
(наименование недвижимости)	
Лист №	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
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жолио 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	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра
Сведения о кадастровом инженере:	Коновалова Дарья Александровна №77-15-11, Кратегинникова 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	Жосю 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		
(объект недвижимости)		
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 находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого 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:	Язмуратов Александр Анитольевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жога С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

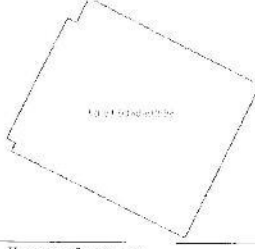
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

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. Правообладатели (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 депо 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:		
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление, доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017
	номер государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4
	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 возращении в исполнении 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. Правоприращения 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/или 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		Жолю 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			
инициалы, фамилия			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
№ кадастрового участка							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 :		Всего разделов:	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 проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателя 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	lekkrasov@mobi.ru lekkrasov@mabti.ru lekkrasov@mobi
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'	38.09	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	Желто С. С.
подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

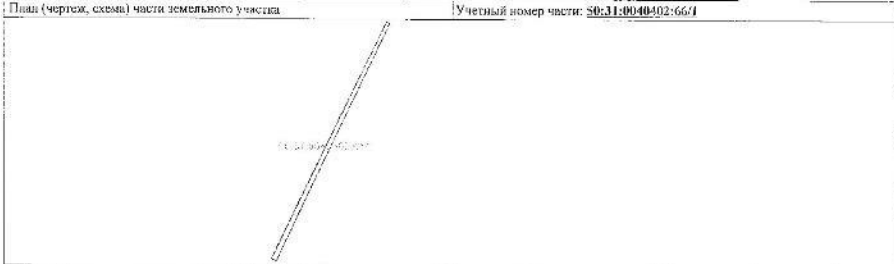
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

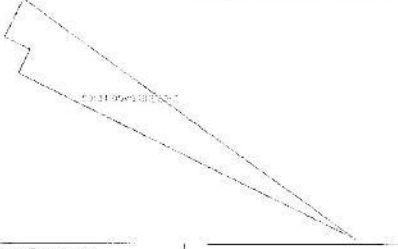
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402043.54	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		Жогляв С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

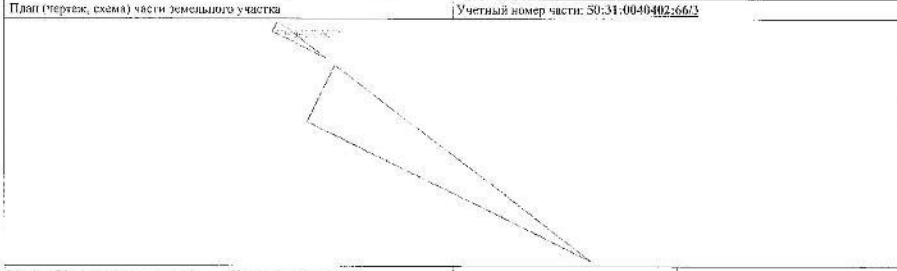
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Соседняя часть земельного участка

Земельный участок		Или объект недвижимости	
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		Жогло С. С.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Составная часть земельного участка

Земельный участок				
<small>Составная часть земельного участка</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50:31:0040402:662	
				
Масштаб 1, данные отсутствуют		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жого 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				
<small>сведения о недвижимости</small>				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66		
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жоно С. С.
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>		<small>инициалы, фамилия</small>
		М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :
21.01.2019 № 50:001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66	
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании 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 №6378. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиосвязи, юридическими и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон десчаных барханов) и земляные работы (за исключением вешалки 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 посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиосвязи, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, поддошко-технические, дноуглубительные и землечерпильные работы, выделывать рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водозовы, производить ковку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отбитами якорями, цепями, лотами, волочильными и тросами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиосвязи; ж) производить зашивку подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическими и физическими лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиосвязи, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, устанавливаемы столбы воздушных линий связи и линий радиосвязи, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиосвязи по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замёрзшие, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать люки и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных волокон телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подходить к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) ограничивать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно</p>

	2	412	<p>привлекаться к законной сдерживающей линии и линии радиорасширения в целях повышения удобства связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждение сооружениям связи и радификации (поперекать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, пабрасывать на них посторонние предметы и другое); Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВидеотайКом», зона с особыми условиями использования территорий, № 631, 59.31.2.30, Землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВидеотайКом» на территории Московской области Чеховского района» № 631 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, мелиоративные 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 ловля, устройство всаповов, колна и затопка льда (в охранных зонах подводных кабелейных 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 доступного расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подсема 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 всаховываемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подводных кабелейных линий электропередачи); з) поля сельскохозайственных культур и случаев, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозайственные работы с применением сельскохозайственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозайственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабелейных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электроэнергетического хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать лотские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и строения всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) осуществлять взде размещать строениях добыч, в том числе горнечемсидочных, материалов; в) устраивать причалы для судовых барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с охранных якорями, цепями, лотами, якорными и тросами (в охранных зонах подводных кабелейных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.д, 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Бурыз-Лопсека I" с отпайкой на ПС № 382 "Всичково", зона с особыми условиями использования территорий, 50.31.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетического 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, мелиоративные 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 ловля, устройство всаповов, колна и затопка льда (в охранных зонах подводных кабелейных 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 доступного расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подсема 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 всаховываемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подводных кабелейных линий электропередачи); з) поля сельскохозайственных культур и случаев, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозайственные работы с применением сельскохозайственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозайственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабелейных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электроэнергетического хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать лотские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и строения всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) осуществлять взде размещать строениях добыч, в том числе горнечемсидочных, материалов; в) устраивать причалы для судовых барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с охранных якорями, цепями, лотами, якорными и тросами (в охранных зонах подводных кабелейных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.д, 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Бурыз-Лопсека I" с отпайкой на ПС № 382 "Всичково", зона с особыми условиями использования территорий, 50.31.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>

верхаго крайнего шперица с грузом или без груза до нижних точек провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через волюсны более минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимума 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 влажных землях на глубине более 0,45 метра), а также планировочно-земляные работы в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи; з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составлять свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) любые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или любые 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 разрешения оговаривающих сетевых организаций запрещается: а) размещать летательные спортивные снаряды, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки для видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать, или размещать хранилища любых, в том числе горюче-взрывчатых, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с оловянными якорями, петлями, цепями, волокушами и тросами (в охранных зонах 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 "Бугры-Лопаски 2" с отстойкой на ЛЭС № 382 "Видюково", зона с особыми условиями использования территорий, 50.3.1.2.14, 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		Жоско 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		(наименование)		
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/011/003/2019-7084			
Кадастровый номер:		50:31:00402:66		
Сведения о характеристиках границ 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	404973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0,02

№	№ инв. №	№ инв. №	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	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	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	2184787.38	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				
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				
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

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
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогто 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				
Лист №				
Раздела 4.2				
Всего листов раздела 4.2:				
Всего разделов:				
Всего листов выписки:				
Лист №		21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		
Кадестровый 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		Жоглио 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				
Лист №				
Раздела 4.2				
Всего листов раздела 4.2:				
Всего разделов:				
Всего листов выписки:				
Лист №		21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		
Кадестровый номер:		50:31:0040402:66		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учелный 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	2184787.55	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401970.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
16	401934.86	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	401971	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.	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
(наименование 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		
Помер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y		4	5
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				Жоголо С. С.	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
			М.П.		

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., № 15BP-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 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



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:

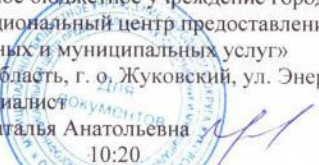
Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2019 г., руб.	1787529480.14
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Реквизиты акта об утверждении 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 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



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:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов Н.Ю.	

М. П.



2. Опись (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.

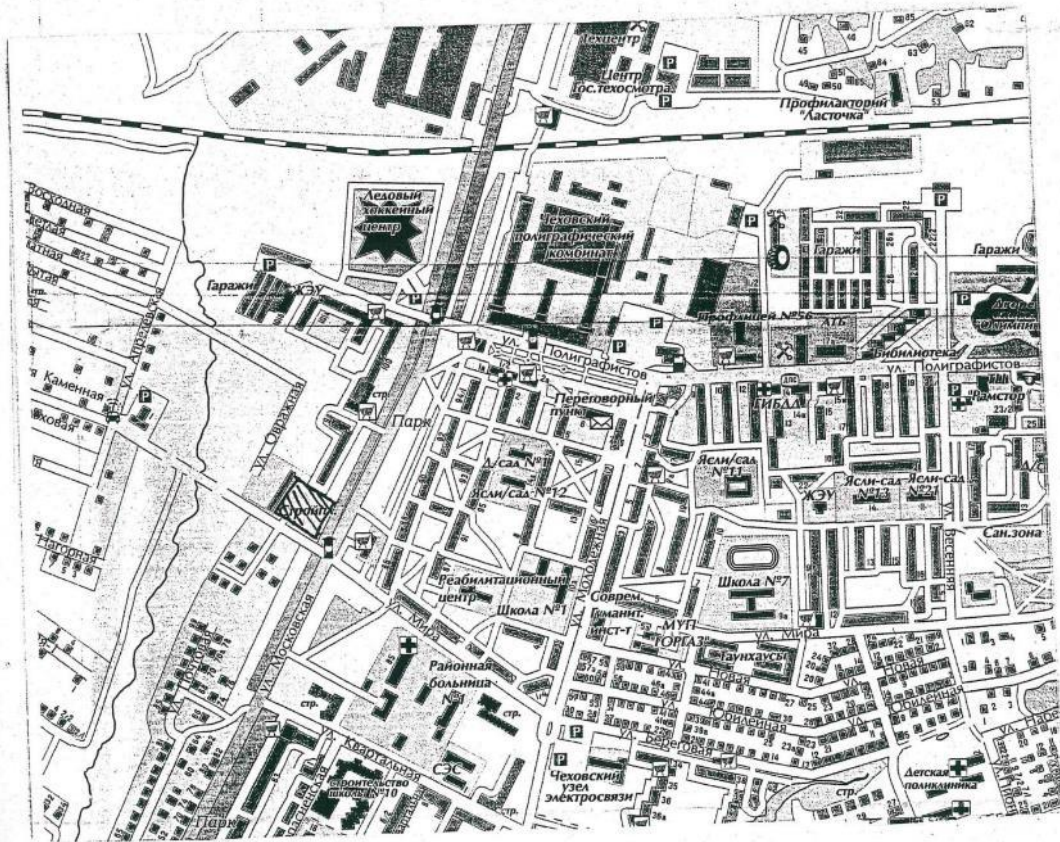
4. Состав объекта


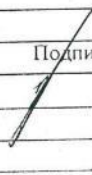
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 мая 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	Торгово-развлекательный центр	2011		

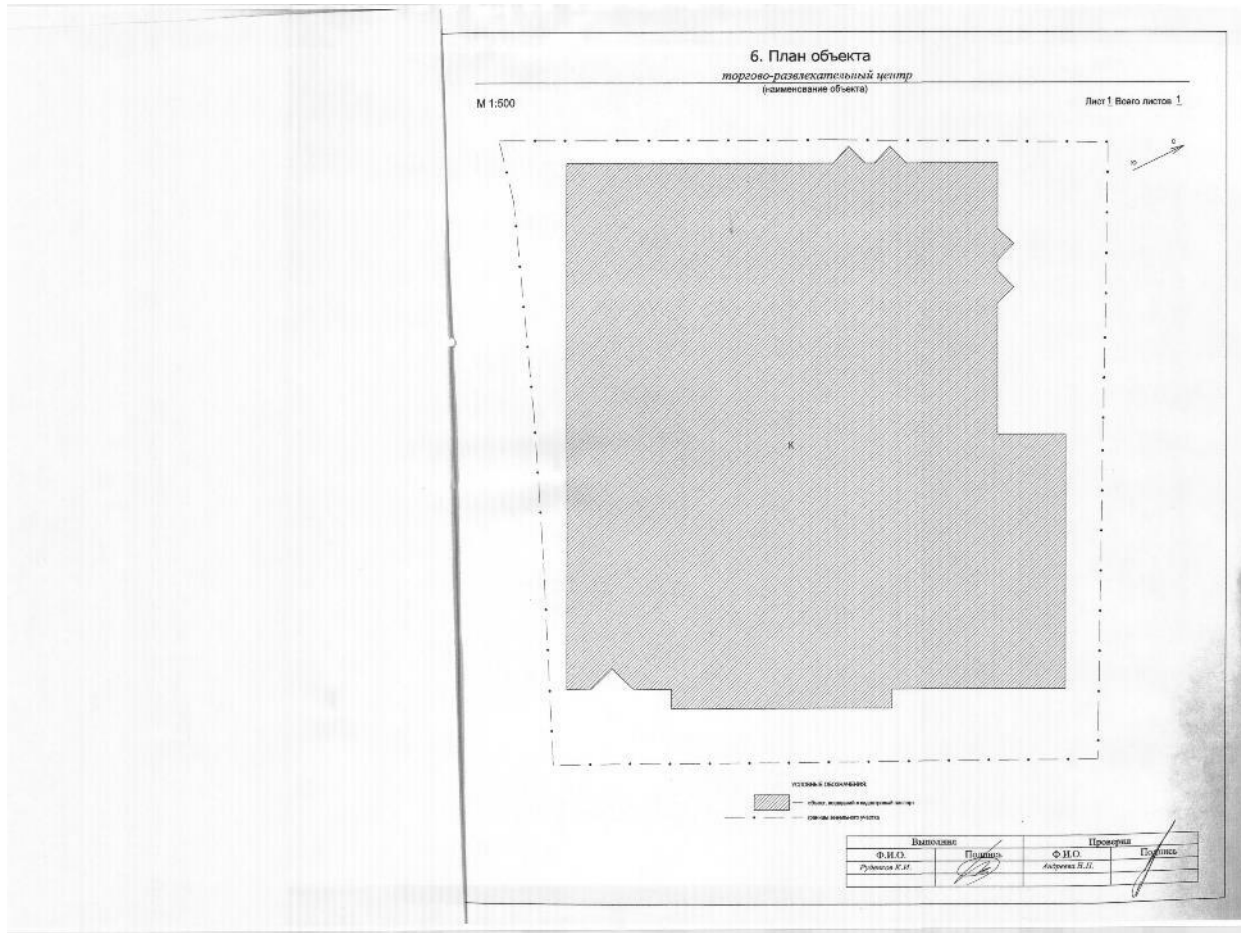
5. Ситуационный план
 Торгово-развлекательный центр
 наименование здания

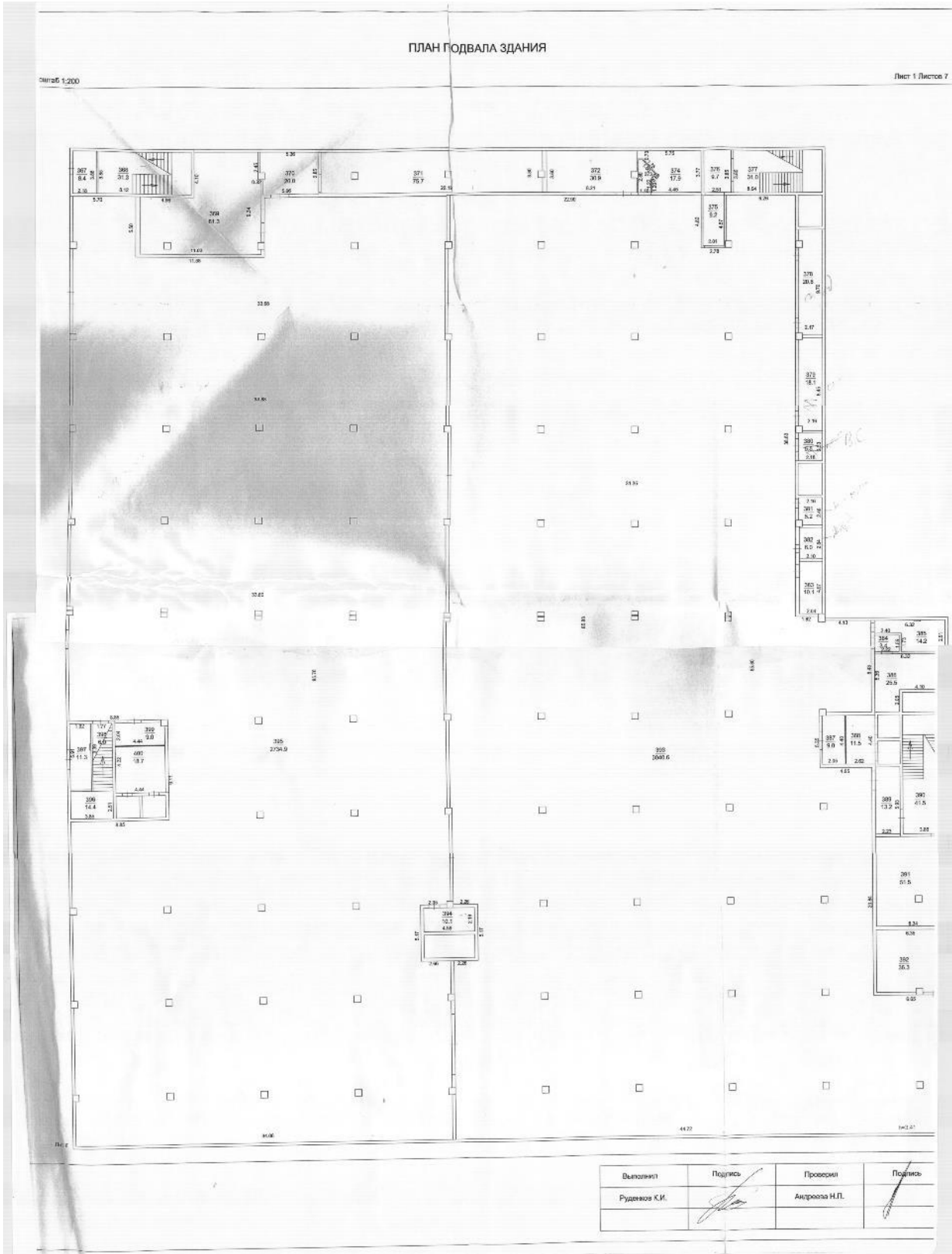
Лист 1 Всего листов 1

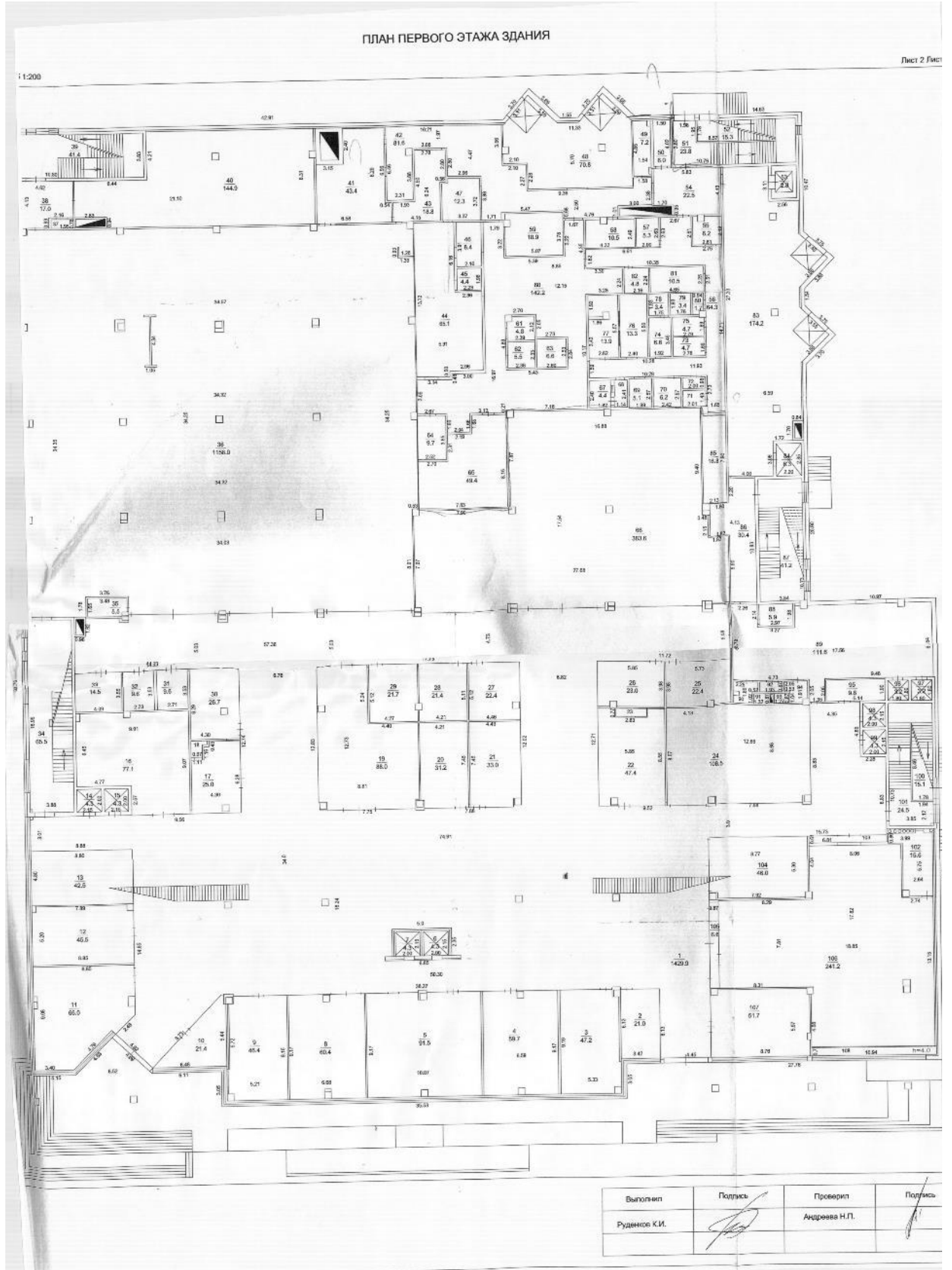
М

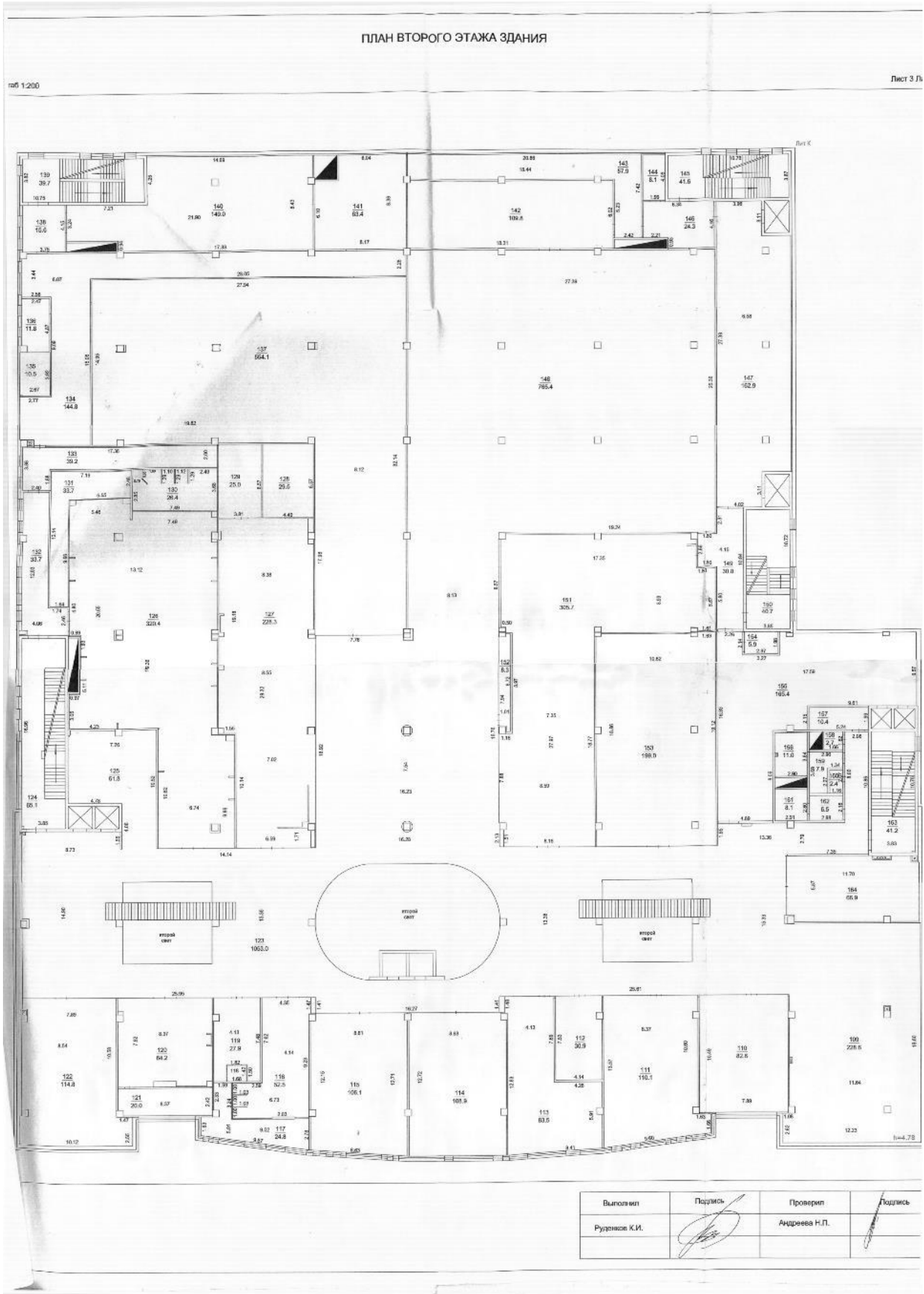


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	





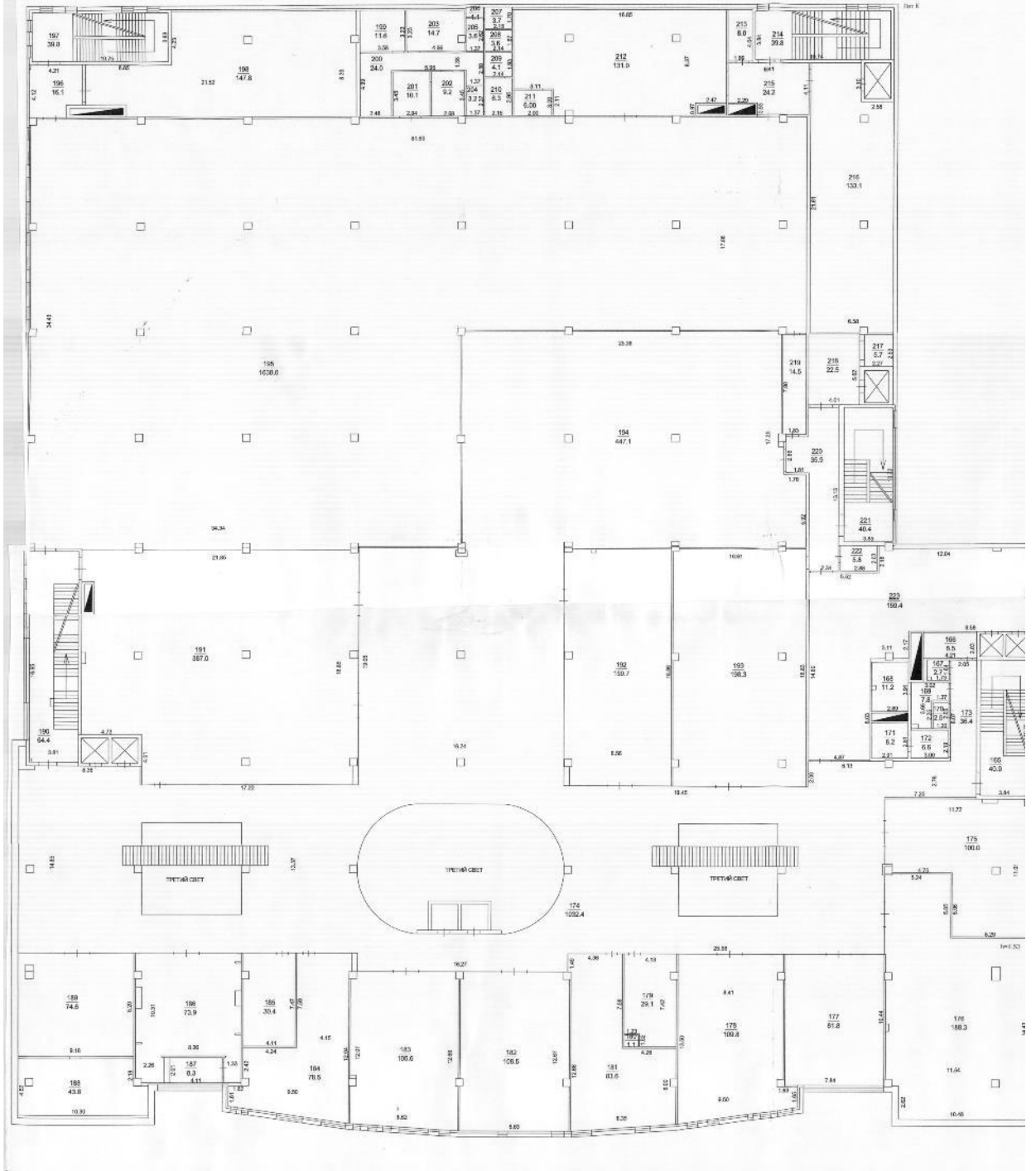






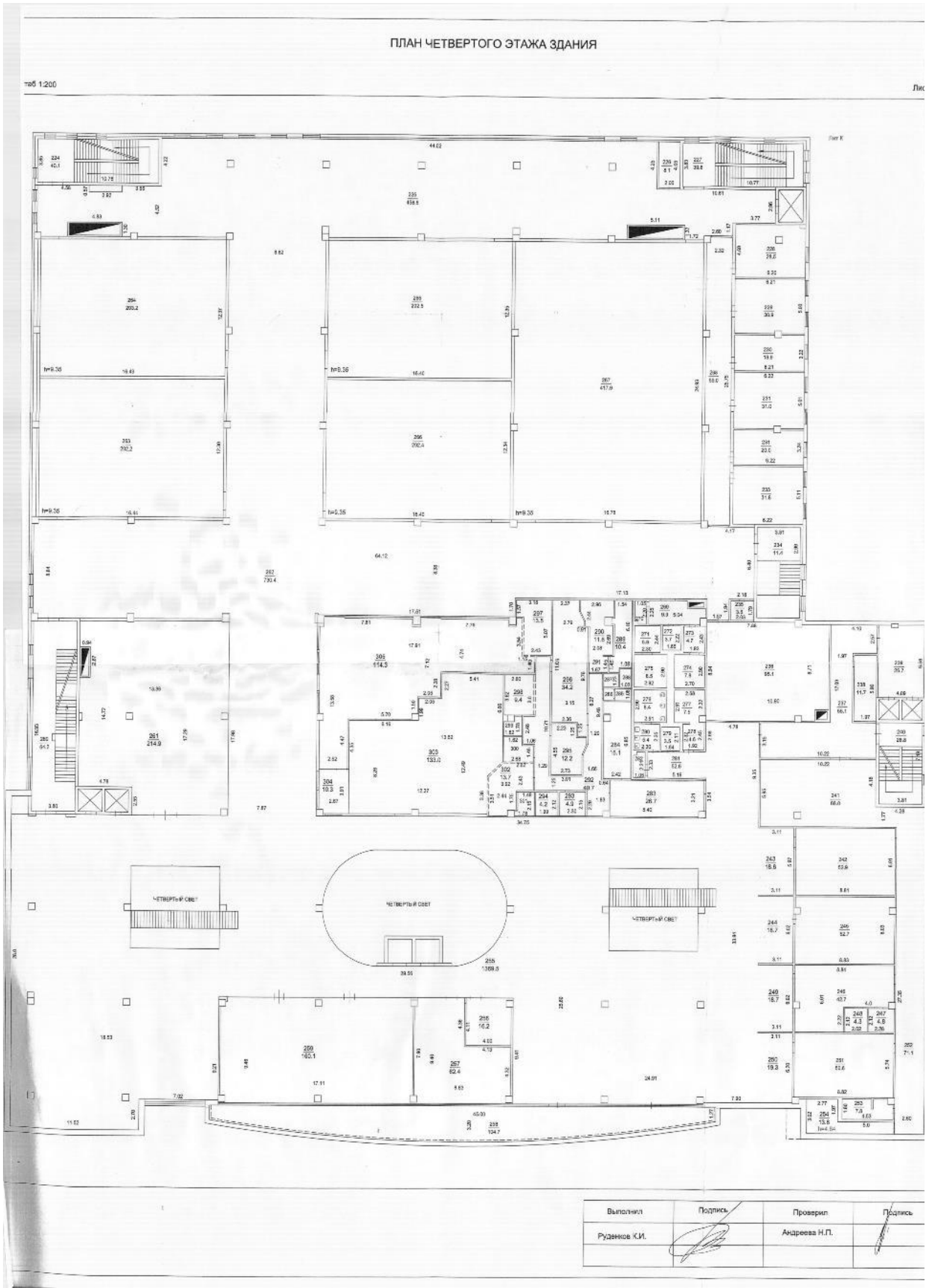
ПЛАН ТРЕТЬЕГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

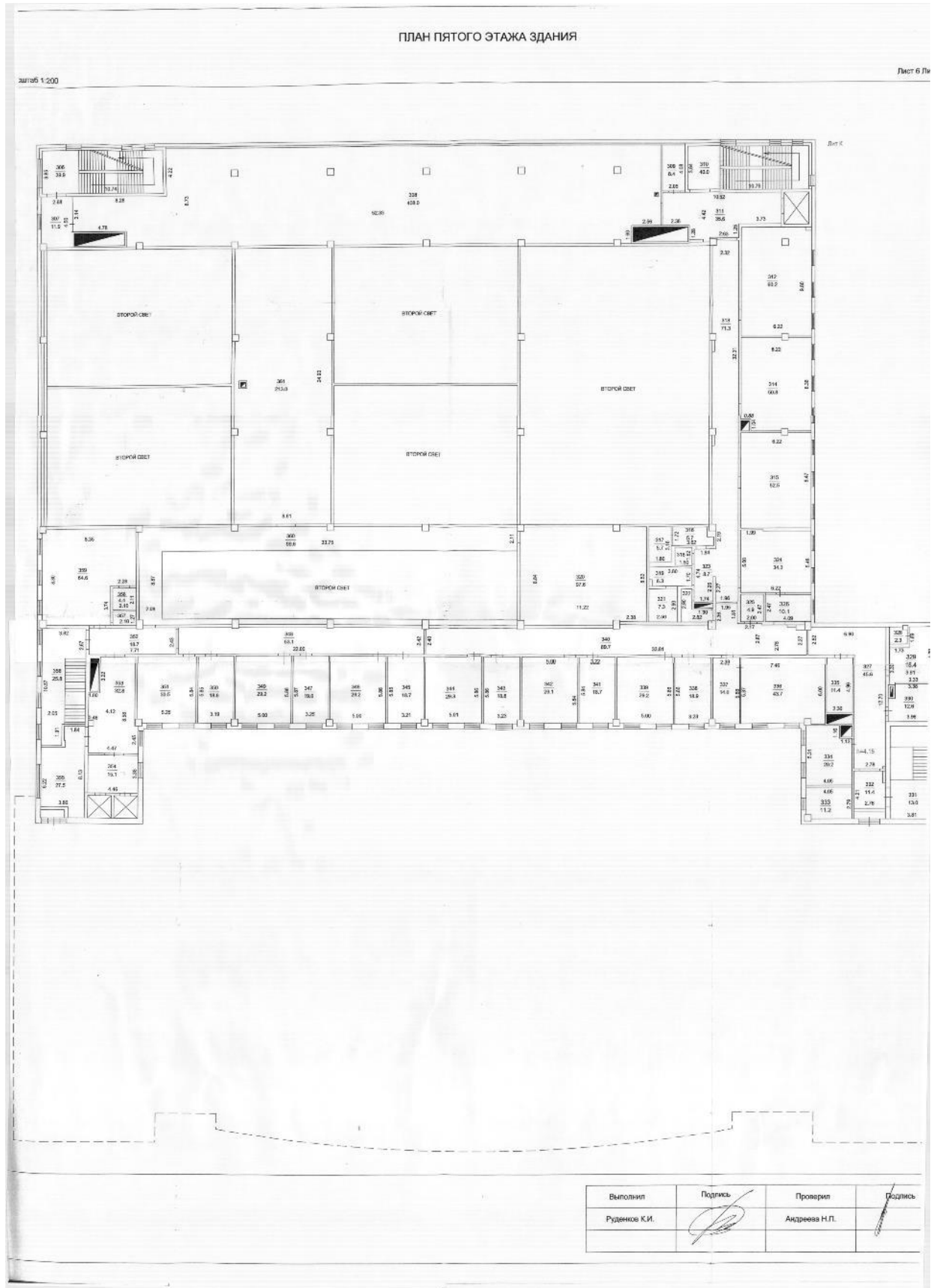
таб 1:200

Лист 4.1



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	





8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	
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	жироуловитель	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		6435,4 6435,4	
К			1	холл	1429,9			4,00
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			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			108	вспомогательная		7,7	397,5
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	3	1	164	основная		66,9	40454
К			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	6093,1
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	


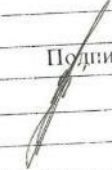
1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная		4,8	4,84
К			248	основная		4,3	
К			249	основная		18,7	
К			250	основная		19,3	
К			251	основная		50,6	
К			252	коридор		71,1	
К			253	вспомогательная		7,8	
К			254	вспомогательная		13,6	
К			255	холл		1369,5	
К			256	основная		16,2	
К			257	основная		62,4	
К			258	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 пиццы		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 пиццы/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 5951,5
К	5	1	306	лестничная клетка		39,9	4,15
К			307	коридор		11,9	
К			308	вспомогательная		408,0	
К			309	электропитовая		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	284,5

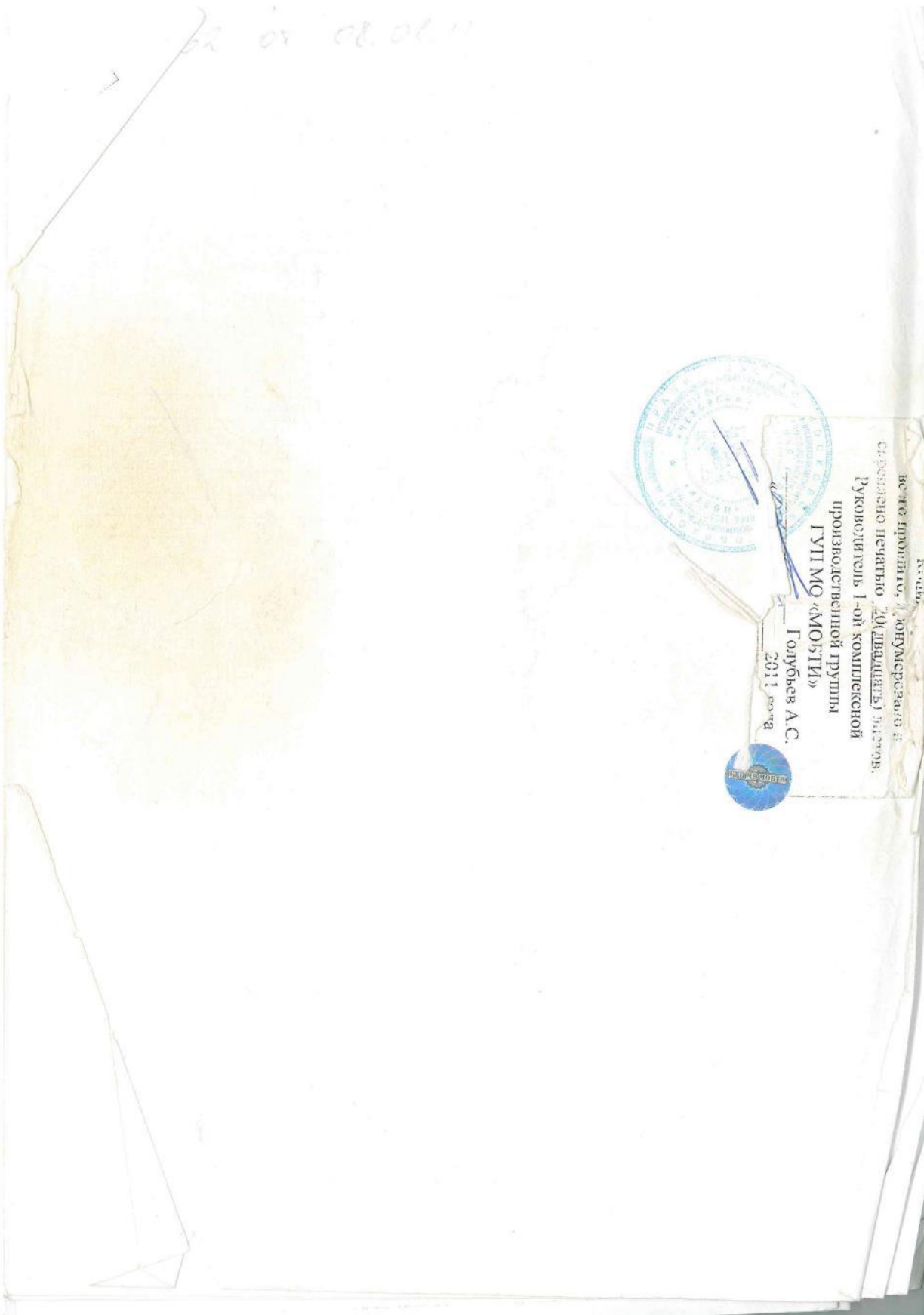
2	3	4	5	6	7	8	
5	1						
		317	туалет		5,7	4,15	
		318	туалет		2,4		
		319	вспомогательная		6,3		
		320	основная		97,6		
		321	туалет		7,3		
		322	вспомогательная		4,6		
		323	коридор		8,7		
		324	основная		34,3		
		325	электрощитовая		4,9		
		326	основная		10,1		
		327	коридор		45,6		
		328	вспомогательная		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	
			Всего:		32835,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
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

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

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

23 апр. 12:05 173 просмотра, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 6,1 сот.

Московская область, Чехов, Московская ул. На карте
Симферопольское шоссе, 70 км от МКАД

В избранное Показать фото

3 фото

Площадь Категория
6,1 сот. Участок поселений

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!

3 100 000 Р 508 197 Р за сот.

IPRO
Роман Миленин
Еще 7 объектов

+7 916 680-70-67

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Апартаменты, офисы ЮЗАО
Офисы с отдельным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Айвазовский» недалеко от м. Каховская
Тел. (495) 267-68-68

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 60 кв.м. Длительность до 14%
Тел. (495) 191-13-21

Готовый арендный бизнес
Апартаменты от 15 м², IRR (5 лет) от 17%. Прирост стоимости (5 лет) от 30%.
thebook.moscow
Москва

Площадь Категория
6,1 сот. Участок поселений

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!

3 100 000 Р 508 197 Р за сот.

IPRO
Роман Миленин
Еще 7 объектов

+7 916 680-70-67

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Апартаменты, офисы ЮЗАО
Офисы с отдельным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Айвазовский» недалеко от м. Каховская
Тел. (495) 267-68-68

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 60 кв.м. Длительность до 14%
Тел. (495) 191-13-21

Готовый арендный бизнес
Апартаменты от 15 м², IRR (5 лет) от 17%. Прирост стоимости (5 лет) от 30%.
thebook.moscow
Москва

Рейтинг Direct

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	3 100 000 Р
Ставка	5 082 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Мощность, кВт 15

Инвестпроект Нет

Обременение Нет

ВРИ Торговые центры

Аналог №2

<https://realty.yandex.ru/offer/5174850417347236334/>

Москва и МО · Московская область · Чеховский район · Чехов · Продажа · Коммерческая недвижимость · Участок коммерческого назначения

Участок коммерческого назначения, 56 соток

Московская область, Чехов Симферопольское шоссе 52,60 км

29 марта (обновлено 3 апреля) Просмотров: 33 № 5174850417347236334

36 387 000 Р
 Следить за ценой
 650 000 Р за сот.
 Показать телефон

Инвест-Недвижимость
 Агентство

Расположение
 Объекты рядом

Панорама
 Обзор вокруг

36 387 000 Р
 56 соток, участок коммерческого назначения
 Показать телефон

Инвест-Недвижимость
 Агентство

Описание

Москва и МО · Московская область · Чеховский район · Чехов · Продажа · Коммерческая недвижимость · Участок коммерческого назначения

Описание

56 соток — общая площадь

Электроснабжение	Газ	Сигнализация нет
Канализация	Интернета нет	Мебели нет
Водопровод	Охраняемой парковки нет	

Продажа земельного участка под магазин в городе Чехов, 58 км от МКАД. Площадь участка - 55,98 соток. Категория земли - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под магазин. Участок на первой линии дороги в центральном районе города. Объект находится в густонаселенном районе. Объект находится на первой линии автомобильной дороги ул. Дружбы-ул. Молодежная в окружении массовой многоэтажной и индивидуальной застройки.

Показать телефон Инвест-Недвижимость
 Агентство

Рядом

- Магазины
- Спорт
- Развлечения
- Детские сады
- Школы
- Больницы

36 387 000 Р
 56 соток, участок коммерческого назначения
 Показать телефон

Инвест-Недвижимость
 Агентство

SOHO+
 КЛУБНАЯ

Аналог №3

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/158231783/>

Недвижимость в Чехове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Чехове > Симферопольское шоссе > метро Царицыно > улица Уездная

24 май, 15:10 206 просмотров, 3 за сегодня Платное

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](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

30 000 000 Р
30 000 000 Р за га

Ипотека
от 284 541 Р/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

PRO
ID 34994
Ещё 70 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Апартаменты, офисы ЮЗАО
Офисы с отдельным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Айвазовский» недалеко от м. Каховская
Тел: (495) 287-88-88

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%
Тел: (495) 191-13-21

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

30 000 000 Р
30 000 000 Р за га

PRO
ID 34994
Ещё 70 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Апартаменты, офисы ЮЗАО
Офисы с отдельным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Айвазовский» недалеко от м. Каховская
Тел: (495) 287-88-88

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%
Тел: (495) 191-13-21

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 Дм.Донского, Анино, Южная, оперативный показ, содействие в получении специальных условий и предпочтений по ипотеке, СРОЧНО.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	30 000 000 Р
Ставка	3 000 Р за м²
Налог	УСН

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/178270352/>

Здание, 19 257 м²
Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1 На карте
Симферопольское шоссе, 51 км от МКАД

2 000 000 000 ₪
103 859 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Татьяна Welhome
Ещё 472 объекта
+7 495 256-40-94
+7 925 324-33-64

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 кв. Домовость до 14%.
Тел. (495) 191-13-21

Продажа недвижимости от А101
Помещения на первых этажах. Отдельный вход. Витринное остекление.
Тел. (495) 480-78-67

Апартаменты, офисы ЮЗАО
Офисы с отдельным входом, расположены на 2м этаже ЖК «Алазавский» недалеко от м. Каховская
Тел. (495) 287-88-88

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

19 257 м² 3 Этажа

T-2949. Продажа торгового центра в городе Чехов.

Торговый центр расположен в городе Чехов на первой линии Симферопольского шоссе, в 50 км от МКАД.

Общая площадь 19 257 кв. м.
Полезная площадь 16 250 кв. м.
Этажность 3 этажа.

Якорные арендаторы супермаркет "Карусель", М.Видео, Детский мир, Zolla, Burger King.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	2 000 000 000 ₪
Ставка	103 859 ₪ за м ²
Налог	НДС включен: 333 333 333 ₪
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Возможное назначение	Состояние	Типовой ремонт
Торгово-развлекательный центр	Действующее	Общая площадь
Категория здания	Первая	19 257 м ²

Линия домов: Первая

Аналог №2

<https://realty.yandex.ru/offer/6453451461852671445/>

Готовый бизнес, 28600 м²
Московская область, Симферопольское шоссе, 38-й километр, вл4
Симферопольское шоссе 18,80 км

4 апреля 2017 г. (обновлено 8 часов назад) Просмотры: 569 № 6453451461852671445

2 100 000 000 Р
Следить за ценой
73 427 Р за м²
+7 (916) 030 86-61
Яковлева Виктория
Агентство «Penny Lane Realty»

2 100 000 000 Р
28600 м², коммерческая недвижимость
+7 (916) 030 86-61

2 100 000 000 Р
28600 м², коммерческая недвижимость
+7 (916) 030 86-61
Яковлева Виктория
Агентство «Penny Lane Realty»

Описание

28600 м² — общая площадь 1 комната 1 этаж из 4

Торговый центр 1 телефонных линий

Номер лота на нашем сайте: 22325. Цена окончательная, без торга. Торговый центр на 90% заполнен арендаторами, с которыми заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды. Хорошо развитая внутренняя инфраструктура (лестницы, эскалаторы, грузовые и пассажирские лифты), удобная планировка и внутренняя навигация. Здание и прилегающая территория круглосуточно охраняется службой внутреннего контроля и ведется видеонаблюдение. Площадь земельного участка — 26 590 кв.м. Земля в собственности. Рядом с торговым центром расположены удобные транспортные развязки. Дополнительные характеристики: Возможен как краткосрочный срок договора аренды (до года), так и долгосрочный (более года) Объект готов к работе Смешанная планировка Наземная парковка на 700 м/м (бесплатная, охраняемая) Этаж — 1-4 из 4 Охрана — круглосуточная охрана, видеонаблюдение Процент заполнения объекта — 90% Несколько провайдеров связи (оптоволоконная связь) Доступ на объект только в рабочее время с 10.00 до 22.00 Все документы готовы к сделке.

+7 (916) 030 86-61 Яковлева Виктория
Агентство «Penny Lane Realty»

SOHO+

Аналог №3

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-254987282

The screenshot displays a real estate listing on the Domofond.ru website. The main heading is "пригород лесное" (suburban forest) and "КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ" (apartments with finishing). A prominent yellow banner advertises a "СКИДКА ДО 9,9%" (discount up to 9.9%). The price is listed as 1 595 000 000 RUB, with a monthly mortgage payment of 13 750 919 RUB. The property is a 16748 m² store located in Kolomna, Moscow region, at Vostanitsa St. 7. The listing includes a large photo of the building, a gallery of smaller images, and a contact button for the owner (+79857628124). A sidebar on the right shows the user's name "Роман" and offers to save the listing or receive similar ones. Below the main listing, there is a detailed description of the store, its location, and technical specifications. At the bottom, there is a section for "Информация о предложении" (Information about the offer) and "Расположение" (Location).

пригород лесное КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ
СКИДКА ДО 9,9%

1 595 000 000 **Магазин, 16748 м²**
В ипотеку за 13 750 919 РУБ/мес. **Московская область, Коломна, площадь Восстания, 7.**
Коломна, Московская область **Голутвин 221 м**

Выборить ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

Роман
Размещает объявления: 1 год 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 10
Всего за 3 месяца: 10

+79857628124

Покалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79857628124

Магазин, 16748 м²

Торгово-развлекательный центр, расположен по адресу: Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7 (Новоарханское шоссе, 90 км. от МКАД) в центре города рядом с ж/д вокзалом (ст. Голутвин), автозаполнение и парковочный рынок, введен в эксплуатацию в 2009 году, 6 уровней, включая нулевой (супермаркет); 2 пассажирских лифта, 2 группы трапавторов, 2 группы эскалаторов, вся полезная площадь сдача в аренду; элетрическая мощность 2500 кВт; высота потолков 4.2 - 4.4 м; 3 земельный участка в собственности - 0.32 га под зданием, 0.1 га под зданием, 0.25 га для парковки автомобилей, 1 экз. участок 0,25 га в долгосрочной аренде до 2066 года (для парковки автомобилей). Собственность.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 254987282**
Класс здания:
Площадь: 16748 м²
Цена: 1 595 000 000 Р
Цена за м²: 95 235 Р
Тип объекта: Магазин
Дата публикации объявления: 21/6/2018
Дата обновления объявления: 6/5/2019

Расположение

КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ С ПЯНОРАДНЫМ ВИДОМ
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Аналог №4

https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/207258355/

Торговая площадь, 7 500 м²
 в торговом центре «Лето»
 Московская область, Серпухов, ул. Ворошилова, 139 На карте
 Симферопольское шоссе, 84 км от МКАД

Ипотека от 6 165 049 руб/мес

650 000 000 руб
 86 667 руб за м²

Minds Capital
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2015 года
 Еще 97 объектов
+7 916 600-31-09

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN.RU и оставьте отзыв после звонка

Продажа недвижимости от А101
 Помещения на первых этажах.
 Отдельный вход. Внутреннее остекление.
 Тел.: (495) 480-78-67

Площадь: 7 500 м²
 Этаж: 1 из 3
 Помещение: Свободно

ТЦ расположен на одной из центральных улиц города. Работает с 2014 года, 100% сдан в аренду. Арендаторы: супермаркет Лента, детский мир, детский развлекательный центр Летопарк, пиццерия и другие. Собственник - юр лицо (ИДС). Стоимость при продаже объекта недвижимости 650 000 000 руб., при продаже юрлица 590 000 000 руб.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

Площадь: 7 500 м²
 Этаж: 1 из 3
 Помещение: Свободно

ТЦ расположен на одной из центральных улиц города. Работает с 2014 года, 100% сдан в аренду. Арендаторы: супермаркет Лента, детский мир, детский развлекательный центр Летопарк, пиццерия и другие. Собственник - юр лицо (ИДС). Стоимость при продаже объекта недвижимости 650 000 000 руб., при продаже юрлица 590 000 000 руб.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	650 000 000 руб
Ставка	86 667 руб за м²
Налог	ИДС вычтено 108 333 333 руб
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать отзывы

Тип помещения: street-retail

Парковка: Наземная
 Количество мест: 100

в торговом центре «Лето»
 Московская область, Серпухов, ул. Ворошилова, 139
 Симферопольское шоссе, 84 км от МКАД

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

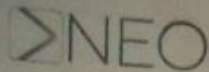
АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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


Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



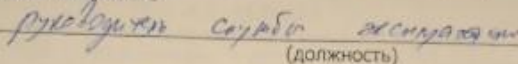
ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"  " 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 представленным ниже представителем на объекте


 (должность)

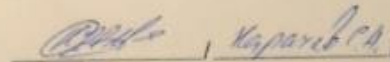
Карачев С.Н.
 (фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

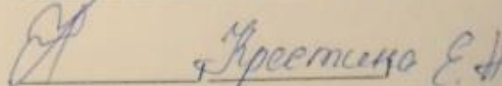
1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074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

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 эт.</u>
Кондиционирование	<u>+</u>
Вентиляция	<u>+</u>
Система оповещения в случае пожара	<u>+</u>
Система контроля доступа	<u>+</u>

Внешнее благоустройство: отм.

Наличие парковки (организованная/стихийная) подг. паркинга на ст.

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. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 8. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 9. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 10. Фасад (оцениваемый объект №1).



Фото 11. Фасад (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).

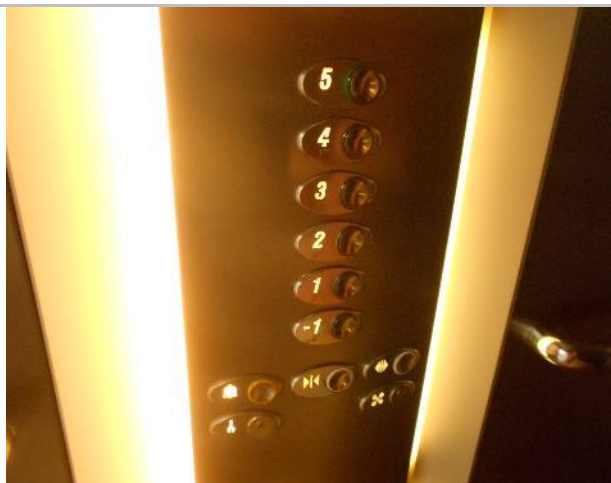


Фото 21. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



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).

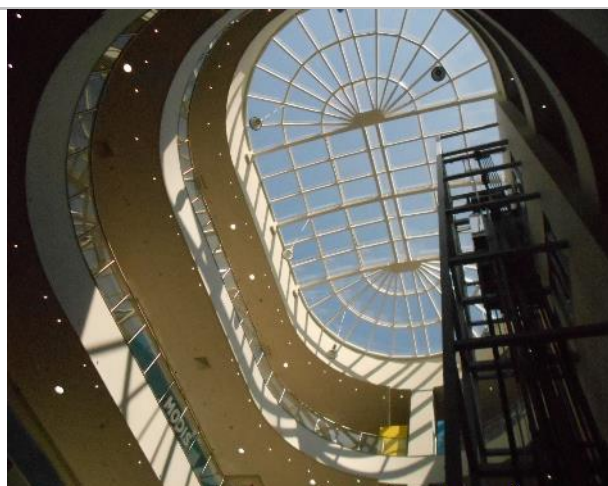


Фото 36. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



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. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 44. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 45. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 46. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 47. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 48. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 49. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 50. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 51. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 52. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 53. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).

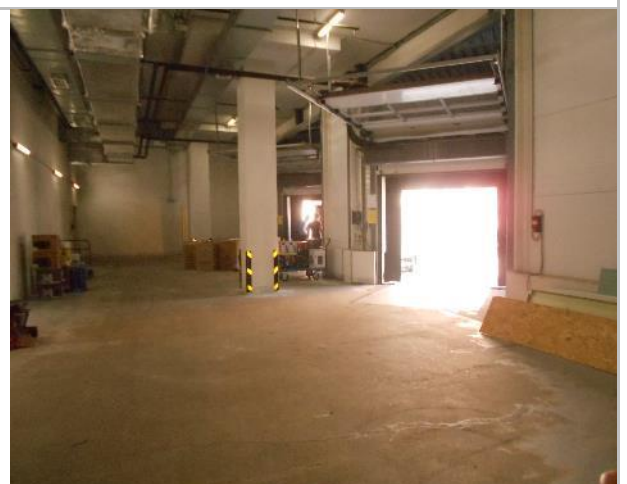


Фото 54. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 55. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 56. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 57. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 58. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 59. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 60. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 61. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 62. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 63. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 64. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 65. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 66. 1 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 67. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 68. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 69. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 70. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 71. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 72. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 73. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 74. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 75. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 76. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 77. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 78. 2 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №2).



Фото 79. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 80. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 81. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 82. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).

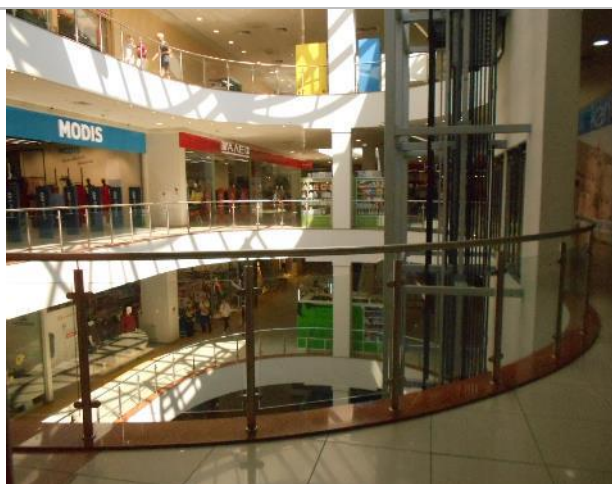


Фото 83. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 84. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 85. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 86. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 87. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 88. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 89. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 90. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 91. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 92. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 93. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 94. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 95. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 96. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 97. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 98. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 99. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 100. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 101. 3 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 102. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 103. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 104. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 105. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 106. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 107. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 108. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 109. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 110. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 111. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 112. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 113. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 114. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 115. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 116. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 117. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 118. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 119. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 120. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 121. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 122. 4 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 123. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 124. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 125. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 126. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 127. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).

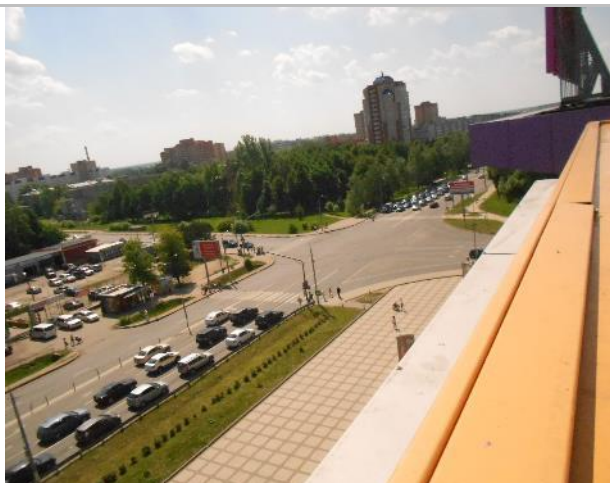


Фото 128. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 129. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 130. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 131. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 132. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 133. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 134. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 135. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 136. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 137. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 138. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 139. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 140. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 141. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 142. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 143. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 144. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 145. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 146. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 147. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 148. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 149. 5 эт ТРЦ Карнавал (оцениваемый объект №1).



Фото 150. Крыша и тепловой узел.



Фото 151. Крыша и тепловой узел.



Фото 152. Крыша и тепловой узел.



Фото 153. Крыша и тепловой узел.



Фото 154. Крыша и тепловой узел.



Фото 155. Крыша и тепловой узел.



Фото 156. Крыша и тепловой узел.



Фото 157. Крыша и тепловой узел.



Фото 158. Крыша и тепловой узел.



Фото 159. Крыша и тепловой узел.



Фото 160. Крыша и тепловой узел.



Фото 161. Крыша и тепловой узел.



Фото 162. Крыша и тепловой узел.



Фото 163. Крыша и тепловой узел.



Фото 164. Крыша и тепловой узел.



Фото 165. Крыша и тепловой узел.



Фото 166. Крыша и тепловой узел.



Фото 167. Крыша и тепловой узел.



Фото 168. Крыша и тепловой узел.



Фото 169. Наземная парковка.



Фото 170. Наземная парковка.



Фото 171. Наземная парковка.



Фото 172. Наземная парковка.



Фото 173. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 174. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 175. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 176. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 177. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 178. Подз. паркинг и тех. помещения.

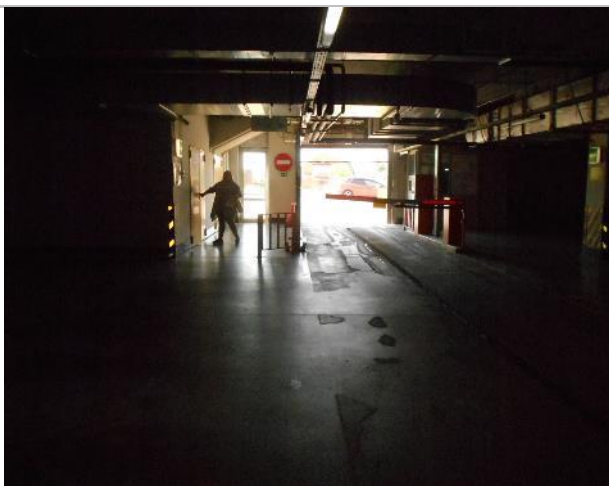


Фото 179. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 180. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 181. Подз. паркинг и тех. помещения.

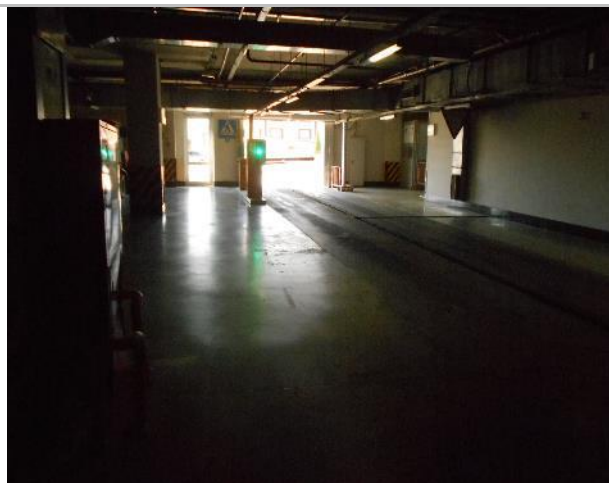


Фото 182. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 183. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 184. Подз. паркинг и тех. помещения.

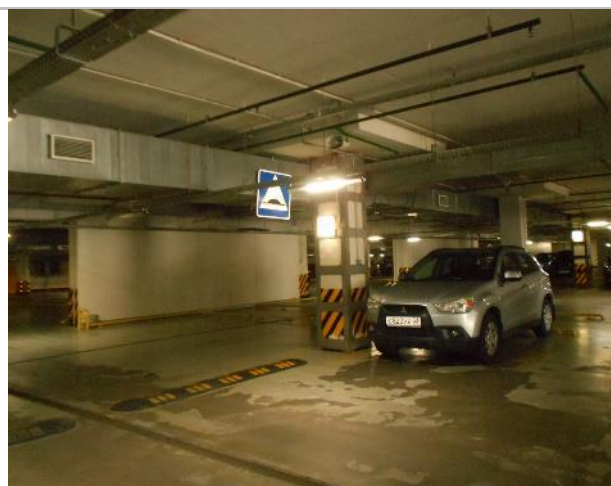


Фото 185. Подз. паркинг и тех. помещения.

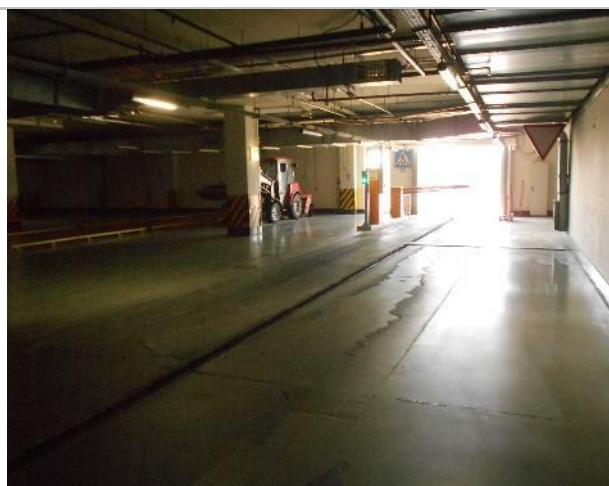


Фото 186. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 187. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 188. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 189. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 190. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 191. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 192. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 193. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 194. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 195. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 196. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 197. Подз. паркинг и тех. помещения.

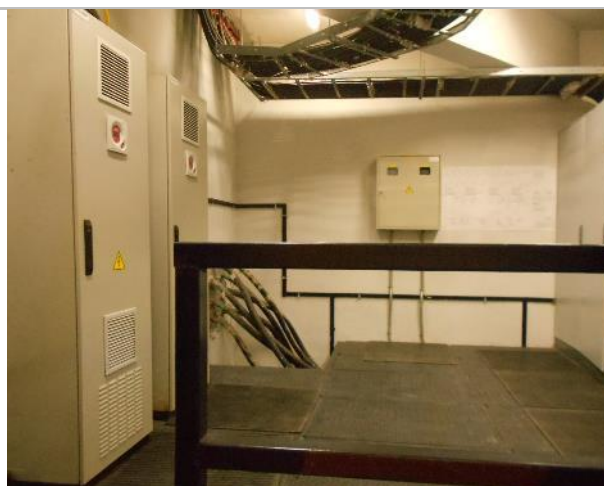


Фото 198. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 199. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 200. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 201. Подз. паркинг и тех. помещения.

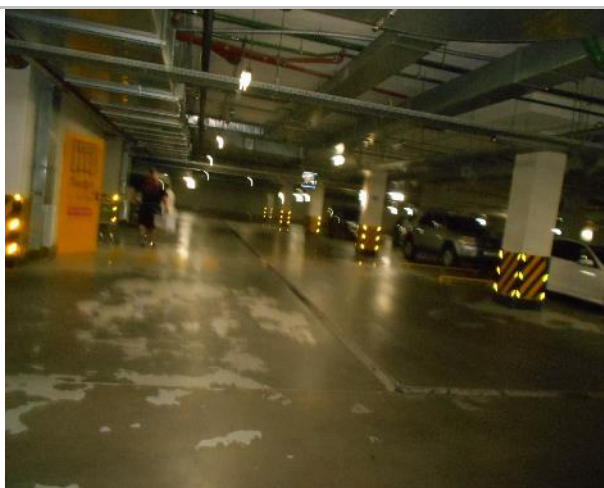


Фото 202. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 203. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 204. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 205. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 206. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 207. Подз. паркинг и тех. помещения.

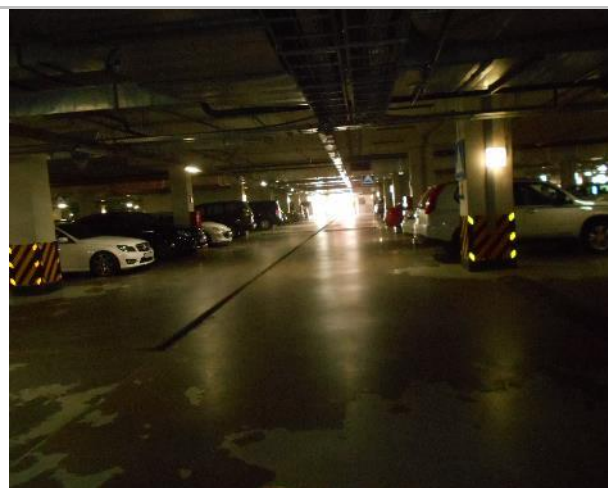


Фото 208. Подз. паркинг и тех. помещения.

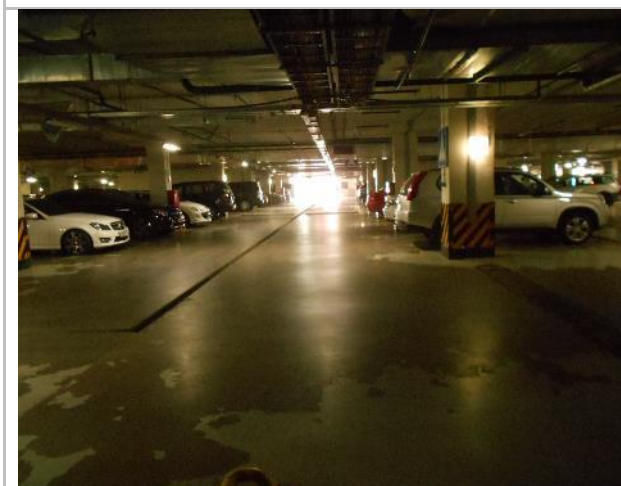


Фото 209. Подз. паркинг и тех. помещения.

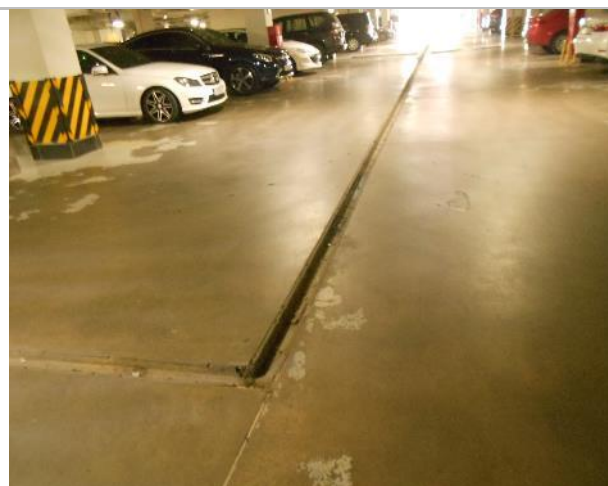


Фото 210. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 211. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 212. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 213. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 214. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 215. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 216. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 217. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 218. Подз. паркинг и тех. помещения.



Фото 219. Подз. паркинг и тех. помещения.

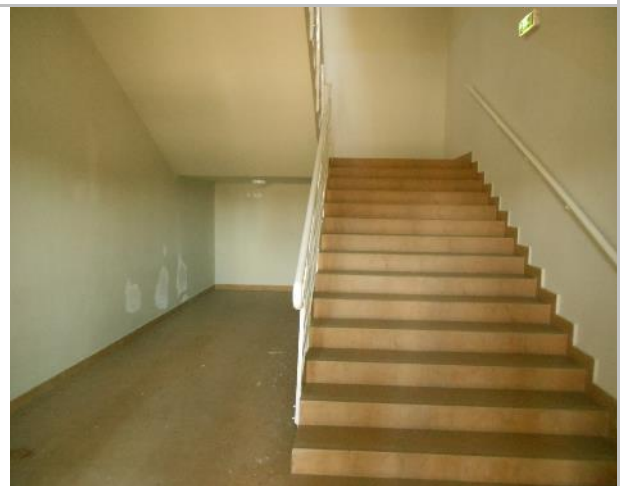


Фото 220. Подз. паркинг и тех. помещения.

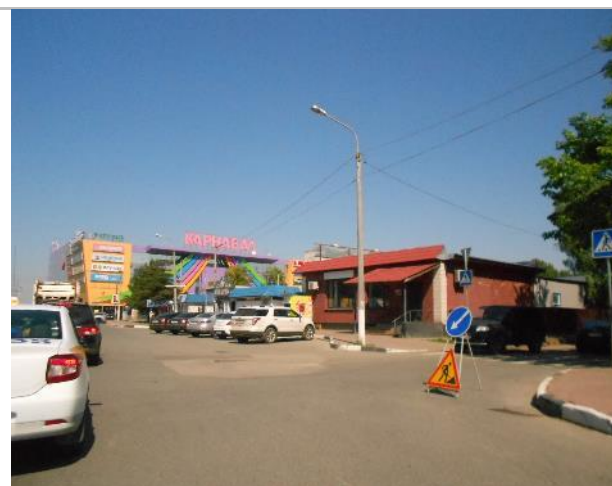


Фото 221. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 222. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 223. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 224. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 225. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 226. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 227. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 228. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 229. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 230. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 231. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 232. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 233. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 234. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 235. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 236. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 237. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 238. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 239. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 240. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 241. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 242. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 243. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 244. Подъездные пути, прилегающая территория.



Фото 245. Трансформаторная подстанция (оцениваемый объект №2).



Фото 246. Трансформаторная подстанция (оцениваемый объект №2).



**Фото 247. Трансформаторная подстанция
 (оцениваемый объект №2).**



**Фото 248. Трансформаторная подстанция
 (оцениваемый объект №2).**

Источник: фотографии АО "НЭО Центр"