



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0789/18-5 от 14.10.2022 г.

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 "СОВРЕМЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 2" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2"

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая", зарегистрировано Московской регистрационной палатой 01.04.1996. Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00010 от 12.09.1996 г. выдана ФКЦБ России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №045-06044-001000 от 07.06 2002 г., без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 29.09.2016 за №3219).

Получить информацию о деятельности АО УК "Первая" и паевых инвестиционных фондов, находящихся под ее управлением, включая тексты правил доверительного управления, всех изменений и дополнений к ним, а также сведения о местах приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев вы можете по адресу 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20, на сайте <https://www.first-am.ru>, по телефону: 8-800-301-16-16.

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
3.1. Общие сведения об объектах оценки	15
3.2. Местоположение объектов оценки	18
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
3.4. Классификация недвижимого имущества	33
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	33
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки	35
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	36
3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки	36
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	41
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	43
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II квартала 2022 г.....	46
5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	48
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	49
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I полугодия 2022 г. .	50
5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I полугодия 2022 г.	66
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
6.1. Основные положения и терминология	77
6.2. Классификация основных средств	80
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	82
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	82
6.5. Этапы проведения оценки.....	85
6.6. Характеристика подходов к оценке	85
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	91
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	93
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений.....	93
7.2. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода	103
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	104

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	104
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	104
РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	127
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода прямой капитализации	127
9.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	127
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	144
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	144
10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	144
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	148
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	149
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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, городской округ 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 УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр";</p> <p>Задание на оценку №5 от 19.09.2022 г. к договору №ОКНИП-ТС-0789 от 24.10.2018 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета об оценке</p>	<p>ОКНИП-ТС-0789/18-5</p>
<p>Дата составления Отчета об оценке</p>	<p>14.10.2022 г.</p>
<p>Остаточная балансовая стоимость (по состоянию на октябрь 2022 г.), руб. (НДС не учитывается)¹</p>	<p>2 369 600 000 (Два миллиарда триста шестьдесят девять миллионов шестьсот тысяч) руб.²</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%) (земельный участок в собственности - НДС не облагается)</p>	<p>2 133 872 000 (Два миллиарда сто тридцать три миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%) (земельный участок в собственности - НДС не облагается)</p>	<p>2 464 232 000 (Два миллиарда четыреста шестьдесят четыре миллиона двести тридцать две тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС (20%) (в рамках затратного подхода определялась стоимость объектов специального значения - трансформаторная подстанция и сооружение)</p>	<p>2 749 000 (Два миллиона семьсот сорок девять тысяч) руб.</p>

¹ Остаточная балансовая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

² В качестве остаточной балансовой стоимости Исполнителем принята справедливая стоимость оцениваемых объектов, определенная в рамках предыдущей оценки на 20.04.2022 г. (<https://www.first-am.ru/disclosure/fund/zpifn-sberbank-arendnyy-biznes-2/>)

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))³	2 365 124 000 (Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов сто двадцать четыре тысячи) руб.
---	---

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости⁴

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой в целях совершения сделки с объектом оценки. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

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

- 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, городской округ 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.

Ограничения (обременения) указанных имущественных прав

- здание: торгово-развлекательный центр – аренда, доверительное управление;
- здание: трансформаторная подстанция, сооружение – доверительное управление;
- земельный участок – Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 14.04.2015, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.05.2015, доверительное управление.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право общей долевой собственности.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных

³ Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

⁴ В соответствии с п. 26 ФСО №1.

	паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
Цель оценки	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".
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" (далее – "фонд") и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	11.10.2022 г.
Срок проведения оценки	19.09.2022 г. – 14.10.2022 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и постранично скреплена печатью данного юридического лица. Документы предоставляются в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными знаниями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Границы интервала, в которых может находиться справедливая стоимость

Определять не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. 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.).

Срок проведения оценки

8 (Восемь) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации, указанной в п. 1.17 Задания на оценку по Объекту оценки. При получении от Исполнителя письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по Объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3.
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 10.12.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями

Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости" сроком до 15.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а

	<p>также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков⁵.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Шумилин Д. В.- фотограф
Заказчик	<p>АО "УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2"</p> <p>ОГРН:1027739007570, ИНН:7710183778, КПП:997950001</p>
Место нахождения Заказчика	<p>Местонахождение: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40,41,42</p> <p>Почтовый адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40,41,42</p>
Основание для оказания услуг Исполнителем	<p>Договор №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр";</p> <p>Задание на оценку №5 от 19.09.2022 г. к договору №ОКНИП-ТС-0789 от 24.10.2018 г.</p>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки,
АО "НЭО Центр"**

А. Ф. Матвеева

⁵ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srososvet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

⁶ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Кадастровый (или условный) номер	Состав передаваемых прав	Ограничения/обременения прав	Площадь, кв. м	Остаточная балансовая стоимость, руб.	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, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г. Выписка из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 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	2 334 395 000	2 330 948 000	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. Выписка из ЕГРН №99/2022/458242133 от 30.03.2022 г.	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	50:31:0000000:14918	Общая долевая собственность	Доверительное управление	54,00	1 402 000	1 869 000	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. Выписка из ЕГРН №99/2022/458245913 от 30.03.2022 г.	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	50:31:0040412:232	Общая долевая собственность	Доверительное управление	345,15	701 000	880 000	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. Выписка из ЕГРН №99/2022/458248593 от 30.03.2022 г.	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.	50:31:0040402:66	Общая долевая собственность	Доверительное управление	9 047,00	33 102 000	31 427 000	не облагается НДС
ИТОГО							2 369 600 000	2 365 124 000	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки (в качестве ставки используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет) по состоянию на дату оценки 04.10.2022 г.: 10,6642% .
3. В стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных

материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.

10. Оценка объекта оценки производилась из допущения, что наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием. При оценке объекта оценки не рассматривалась возможность нового строительства на земельном участке.
11. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
12. Величина доходов и расходов от эксплуатации помещений ТРЦ "Карнавал" определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.
13. 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.
14. 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 подтверждающие 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.

15. По состоянию на дату оценки согласно Выписке из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 г. на здание ТРЦ зарегистрировано обременение: Аренда. Часть помещений ТРЦ "Карнавал" на дату оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды.

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

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

В результате проведенного анализа⁷, арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было

⁷ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.8 - Таблица 5.12; Таблица 5.16

- принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.
16. Величина арендопригодной площади (GLA) ТРЦ "Карнавал" принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.
 17. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (трансформаторная подстанция и газопровод), необходимые для нормального функционирования торгового центра "Карнавал". 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.
 18. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
 19. 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.
 20. 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.
 21. 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.
 22. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете ТРЦ по объектам-аналогам №2, №3 и №4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, типу (классу) торговых центров и общей площади, 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.
 23. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете земельного участка по всем объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу характеристик местоположения, общей площади, наличия (отсутствия) исходно-разрешительной документации 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.
24. 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.
 25. На оцениваемом земельном участке расположены объекты, приведенные в табл. 1.1 Отчета. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.
 26. Осмотр объекта оценки был произведен 30.09.2022 г., дата оценки 14.10.2022 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, повлиявших на справедливую стоимость объекта оценки.
 27. По состоянию на дату оценки трансформаторная подстанция с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 (оцениваемый объект №2) расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:31:0040402:229. По данным Заказчика, земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040402:229 находится в собственности у военной части. Права на часть земельного участка, расположенного под зданием (трансформаторная подстанция) с кадастровым номером 50:31:0000000:14918, у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" под управлением АО Управляющая компания "Первая" не оформлены. По состоянию на дату оценки, по данным Заказчика, идет процесс оформления прав на часть указанного земельного участка. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на часть земельного участка под зданием (трансформаторная подстанция) с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 будут оформлены в соответствии с действующим законодательством. Справедливая стоимость прав на земельный участок под зданием трансформаторной подстанции учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости.
 28. В рамках настоящего Отчета в состав оцениваемого имущества входят нежилые здание (здание торгово-развлекательного комплекса), объекты специального назначения - трансформаторная подстанция и сооружение (газопровод), включая оборудование, относящееся к объектам недвижимого имущества и земельный участок, образующие торгово-развлекательный комплекс "Карнавал". В рамках настоящего Отчета весь оцениваемый комплекс недвижимого имущества обозначается как "Объект оценки".
 29. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объектах оценки

В соответствии с Заданием на оценку №5 от 19.09.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- 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, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г. Выписка из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 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. Выписка из ЕГРН №99/2022/458242133 от 30.03.2022 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. Выписка из ЕГРН №99/2022/458245913 от 30.03.2022 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. Выписка из ЕГРН №99/2022/458248593 от 30.03.2022 г. (оцениваемый объект №4).

Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный комплекс "Карнавал". Общая площадь оцениваемого здания в соответствии с выпиской из ЕГРН и данными технического паспорта БТИ составляет 32 835 кв. м.

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	Кадастровая стоимость	Карта с Росреестра
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 ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г. Выписка из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 г.	Общая долевая собственность		Доверительное управление, аренда	2 038 900 813,28	
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 ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г. Выписка из ЕГРН №99/2022/458242133 от 30.03.2022 г.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением АО УК "Первая"	Доверительное управление	835 302,26	
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 ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г. Выписка из ЕГРН №99/2022/458245913 от 30.03.2022 г.	Общая долевая собственность		Доверительное управление	746 214,02	

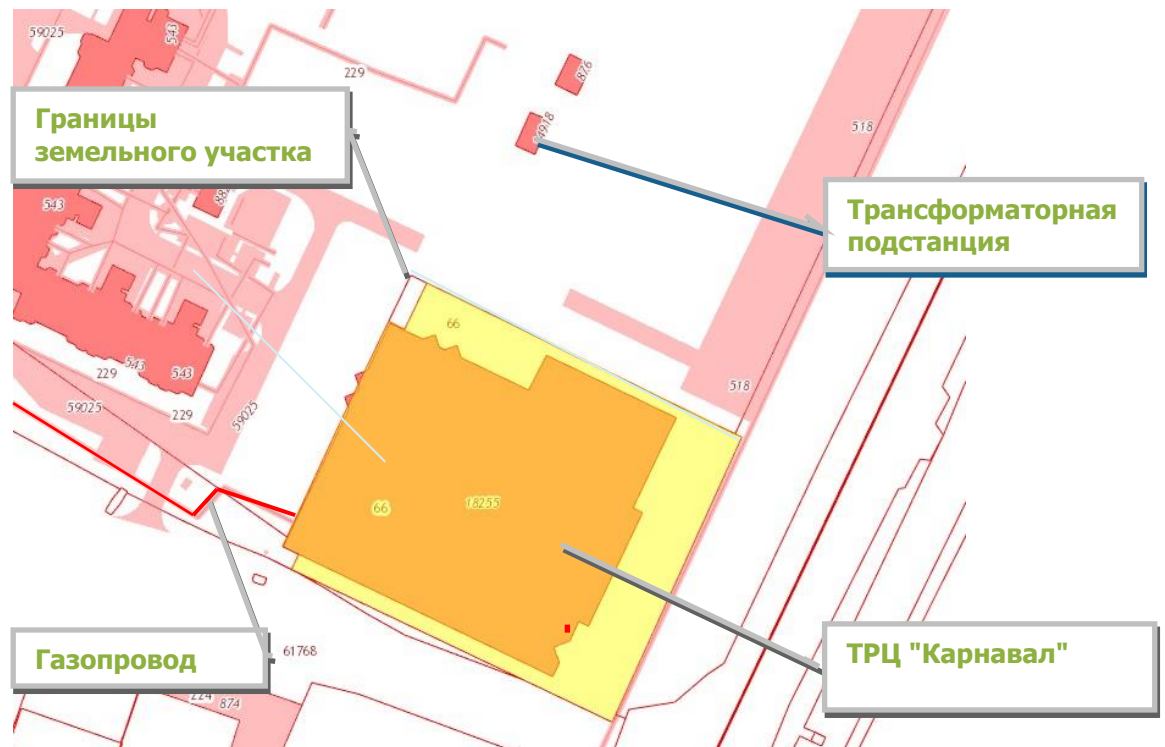
Источник: данные правоудостоверяющих документов

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 "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества Управляющая компания "Первая", 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 №99/2021/422302859 от 07.10.2021 г. Выписка из ЕГРН №99/2022/458248593 от 30.03.2022 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 7 768 878 млн чел. (по состоянию на 2022 г.). Плотность населения – 173,89 чел./кв. км. Часть городского населения области составляет 81,18%. Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая – в окраинных районах – Лотошинском, Шаховском, Можайском

Рисунок 3.2. Расположение Московской области на карте Российской Федерации



Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

Административно-территориальное деление⁸

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

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

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

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

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

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

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

Общая характеристика городского округа, в котором расположен объект оценки

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

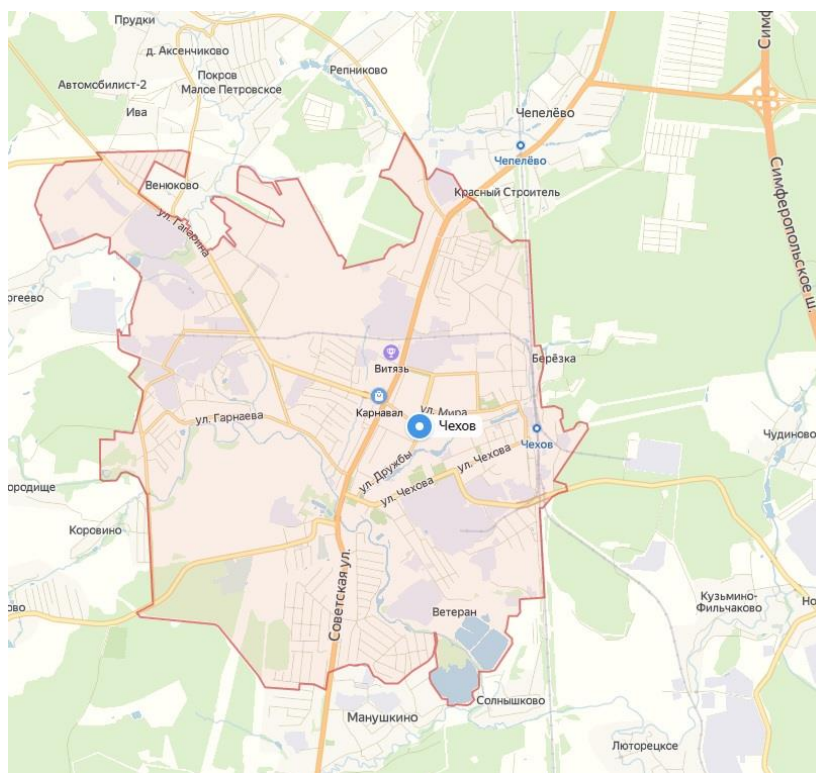
В июне 2017 г. законом №83/2017-ОЗ муниципальное образование Чеховский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Чехов с упразднением всех ранее входивших в него поселений. В июле 2017 г. административно-территориальная единица Чеховский район упраздняется и преобразовывается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

Административный центр — город Чехов.

Площадь – 865,8 кв. км. Численность населения г. Чехов 71 077 чел. (2021 г.), городского округа - 131 839 чел. (2021 г.).

⁸ Данные приведены с закона Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ "Об административно-территориальном устройстве Московской области" (с изменениями на 5 марта 2018 года)

Рисунок 3.3. Местоположение г. Чехов на карте Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Город Чехов располагается к югу от столицы, 50 км 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 км 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 кв. м.

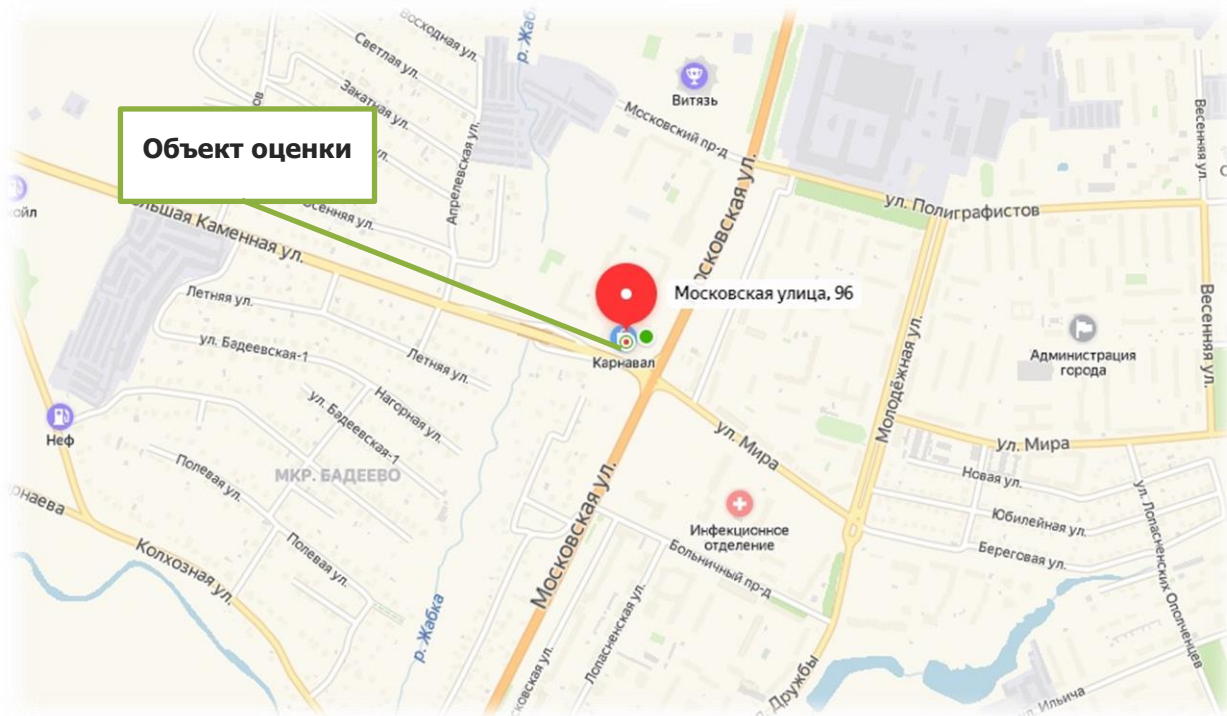
Характеристики местоположения объекта оценки, приведены в таблице далее (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже (Рисунок 3.4 – Рисунок 3.5).

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

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

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



Источник: <http://yandex.ru/maps/>

Локальное местоположение.

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

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

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- объект оценки располагается вблизи Симферопольского шоссе, в 52 км от МКАД;
- объект оценки располагается непосредственно в центре г. Чехова;
- наличие организованной наземной автомобильной парковки на прилегающей территории, а также охраняемой подземной парковки;
- хорошая транспортная доступность.

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- плотный транспортный поток на прилегающих к объекту транспортных магистралях.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7084 от 21.01.2019 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7063 от 21.01.2019 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7074 от 21.01.2019 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №50/001/003/2019-7075 от 21.01.2019 г.;
- копию технический паспорт от 20.05.2011 г.;
- копию Выписки из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №99/2022/458242133 от 30.03.2022 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №99/2022/458245913 от 30.03.2022 г.;
- копию Выписки из ЕГРН №99/2022/458248593 от 30.03.2022 г.;
- копию Информационного письма Исх. №б./н. от 05.10.2022 г.;
- информацию об условиях 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 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 – все оцениваемые объекты;
- аренда – здание торгово-развлекательного центра "Карнавал".

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

Допущение. По состоянию на дату оценки согласно Выписке из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 г. на здание ТРЦ зарегистрировано обременение: Аренда. Часть помещений ТРЦ "Карнавал" на дату оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды.

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

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

В результате проведенного анализа⁹, арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

Сведения о физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях

Торгово-развлекательный комплекс "Карнавал" 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.

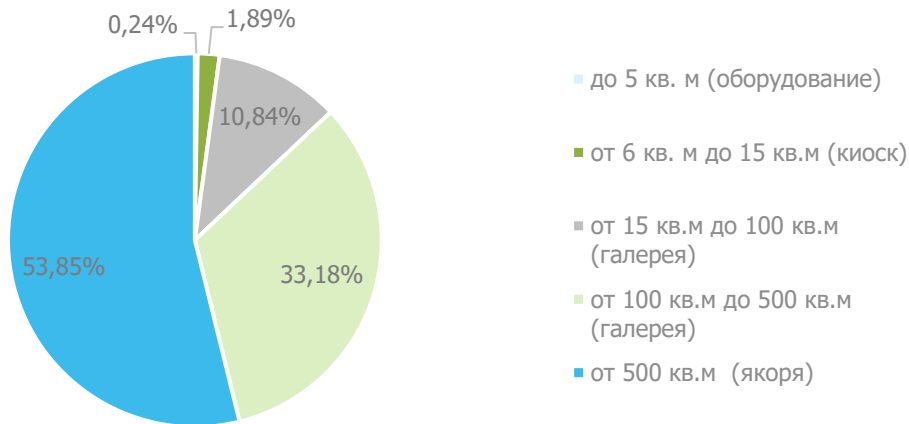
Пул арендаторов включает магазины одежды и обуви, товаров для дома, бытовой техники и электроники, спортивных товаров и ювелирных украшений. Якорные арендаторы: продуктовый супермаркет "Перекресток", супермаркет детских товаров "Кораблик", спортивный магазин "Спортмастер", супермаркет бытовой техники и электроники "Эльдорадо", единственный в городе 7-

⁹ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.8 - Таблица 5.12; Таблица 5.16

ми зальный кинотеатр "Матрица". Для посетителей работают кафе и зона фуд-корта. Среди предлагаемых услуг здесь доступны детская комната, аптека, салоны связи.

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

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

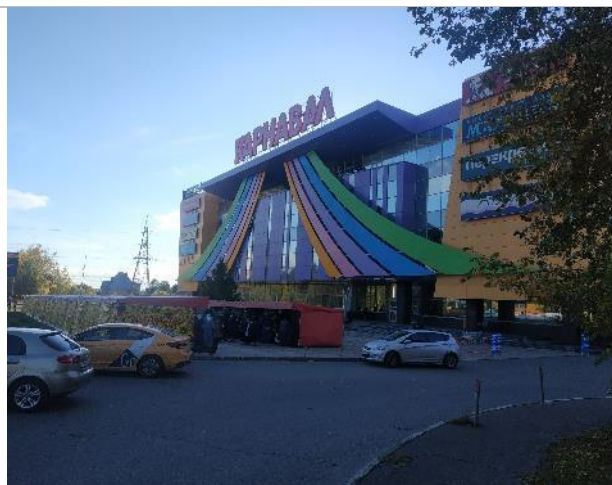
Рисунок 3.7. Сегментация арендаторов ТРЦ "Карнавал" в зависимости от торгового профиля арендатора (% от GLA)



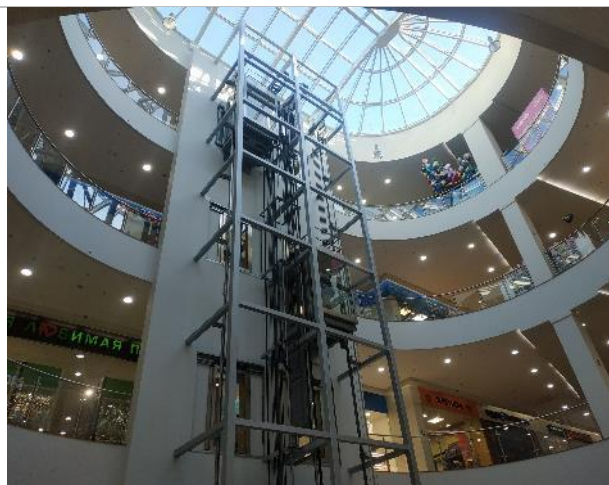
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемых объектов приведены в табл. 3.5-3.6.

Таблица 3.4. Фотографии состояния объекта оценки



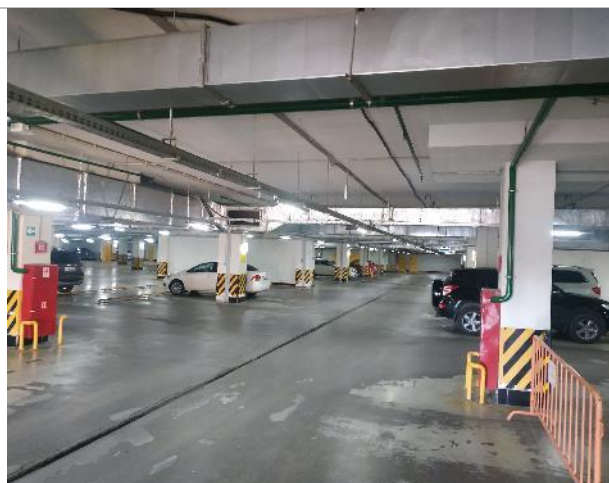
Фотография 3.1. Фасад ТРЦ



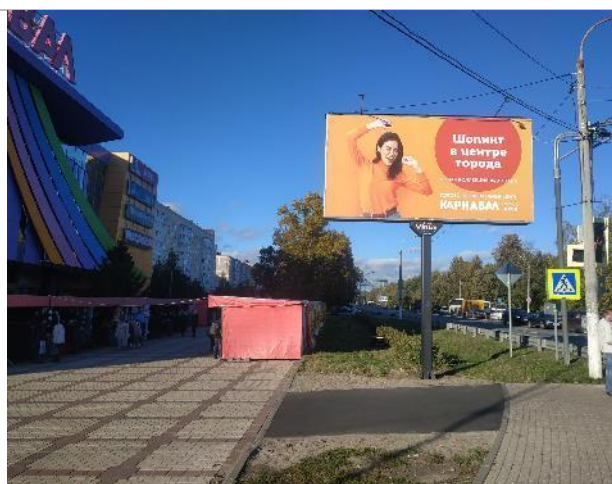
Фотография 3.2. Внутренние помещения ТРЦ



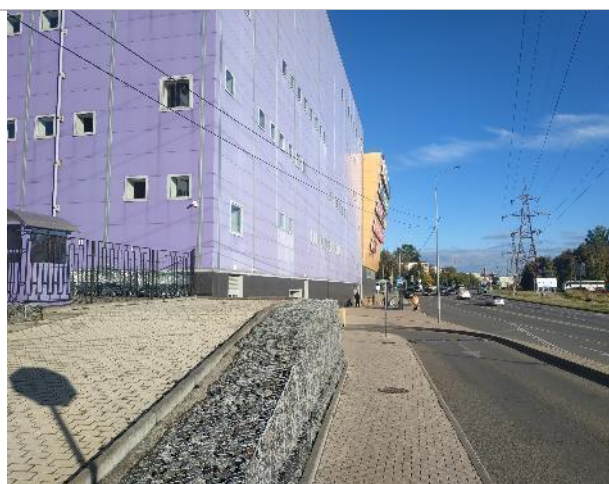
Фотография 3.3. Внутренние помещения ТРЦ



Фотография 3.4. Подземный паркинг здания ТРЦ



Фотография 3.5. Прилегающая территория



Фотография 3.6. Прилегающая территория



Фотография 3.7. Трансформаторная подстанция



Фотография 3.8. Газопровод

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	ТРЦ "Карнавал"
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-развлекательного центра
Текущее использование	Торгово-развлекательного центр
Срок полезной службы, лет ¹⁰	58
Год проведения капитального ремонта	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь строения, кв. м	32 835,00
Арендопригодная площадь, кв. м	17 859,74
Строительный объем, куб. м	171 631,00
Площадь застройки, кв. м	6 941,90
Класс конструктивных систем	КС-3
Этажность	6 этажей + подземный
Расположение входной группы	Три входных группы с ул. Московская
Конструктивные характеристики	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолит
Фундамент	Железобетонные блоки
Материал перекрытия	Ж/б
Материал крыши	Металл
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Физический износ по БТИ	-
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	32 835,00
Расположение помещений в здании	1, 2, 3, 4, 5 этажи

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

Наименование	ТРЦ "Карнавал"
Наличие подвальных помещений, кв. м	6 435,5
Планировка этажа	Свободная
Высота потолка, м	Подвал — 3,41; 1-й этаж — 4,00; 2-й этаж - 4,78; 3-й этаж - 4,53; 4-й этаж - 4,84; 5-й этаж - 4,15; 6-й этаж - 3,47
Внутренняя отделка	Стандарт
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	Трансформаторная подстанция	Газопровод
Общая характеристика здания, сооружения		
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое сооружение
Назначение объекта	Нежилое здание трансформаторной подстанции	Нежилое сооружение - газопровод
Текущее использование	Трансформаторная подстанция	Газопровод
Срок полезной службы, лет ¹¹	58	27
Год проведения капитального ремонта	Не проводился	-
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Общая площадь строения / Протяженность	54,0 кв. м	345,5 метров
Класс конструктивных систем	КС-3	КС-12/КС-8
Этажность	1 этаж	-
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	-	-
Водоснабжение	-	-
Канализация	-	-
Электроосвещение	+	-
Охрана здания и прилегающей территории	+	-

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

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

¹¹ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Рисунок 3.8. План 1-го этажа



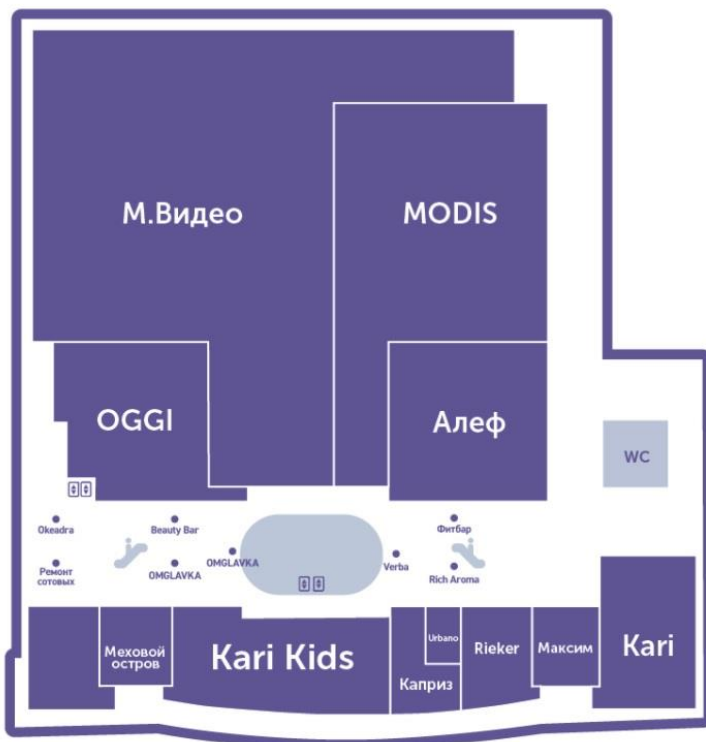
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

Рисунок 3.9. План 2-го этажа



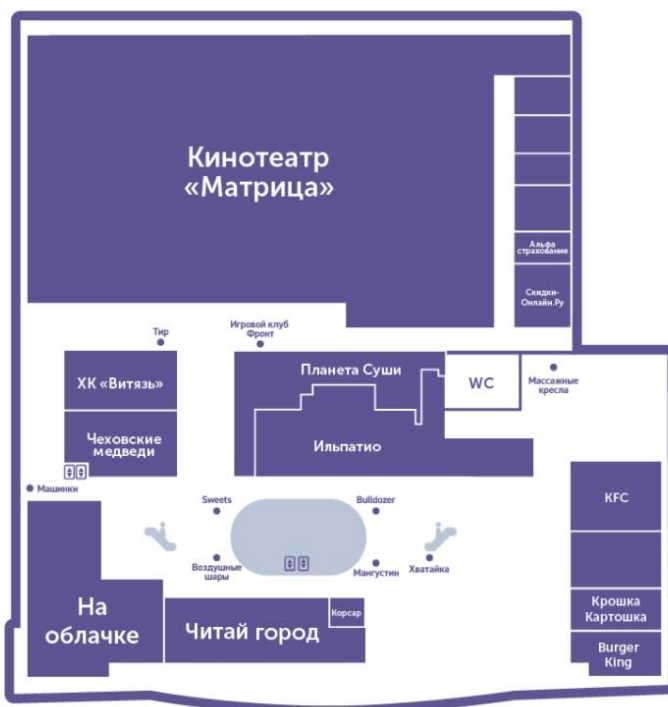
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

Рисунок 3.10. План 3-го этажа



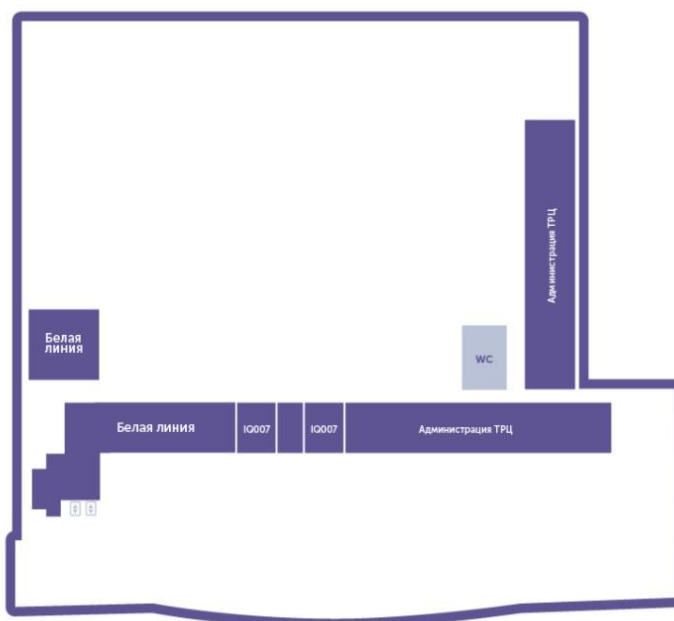
Источник: сайт ТРЦ "Карнавал" - <https://karnaval-tc.ru/>

Рисунок 3.11. План 4-го этажа



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

Рисунок 3.12. План 5-го этажа



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

Информация об обеспечении объекта оценки центральными коммуникациями

Объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация. Договоры на предоставление коммунальных услуг не предоставлены Заказчиком.

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

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки часть помещений ТЦ "Карнавал" площадью 16 542,23 кв. м (92,43%) сдана в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Помещения площадью 1 252,00 кв. м (7,57%) остаются вакантными.

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, аренде мест общего пользования, а также парковки.

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

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

Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

На основании обработанной информации¹² Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующих договоров аренды.

Согласно рекомендациям АРБ¹³:

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 части арендаторов были предоставлены льготы и скидки, которые были учтены Исполнителем при расчет потенциального валового дохода.

Данные о величине средней арендной ставки по этажам, а также в зависимости от характеристик помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Карнавал" приведены в табл. 3.7. и табл. 3.8.

Допущение. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.

Таблица 3.7. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа и площади помещений

№ п/п	Этаж	Площадь, кв. м	Средняя ставка аренды по этажу без учета ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)
	1-этаж	до 5 кв. м (оборудование)	161 200
		от 6 кв. м до 15 кв.м (киоск, остров)	148 500
		от 15 кв.м до 300 кв.м (галерея)	78 100
		от 300 кв.м до 500 кв.м (якоря)	23 800
	2 этаж	до 15 кв. м (киоск, остров)	58 600
		от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	31 800
		от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	16 900
		от 500 кв.м (якоря)	10 900
	3 этаж	до 15 кв. м (киоск, остров)	62 200
		от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	30 500
		от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	16 100
		от 500 кв.м (якоря)	15 400
	4 этаж	до 15 кв. м (киоск, остров)	59 900
		от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	28 000
		от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	18 200
		от 500 кв.м (якоря)	4 000
	5 этаж	Офисы	5 000
		Помещения	9 000
Итого:			21 396

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

¹² Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.8 - Таблица 5.12; Таблица 5.16

¹³ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchnik.ru/docs/1069.html>

Таблица 3.8. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа

Этаж	Кол-во договоров	Площадь, помещений по которым заключены договоры аренды	Средневзвешенная ставка аренды по этажу без учета ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Средневзвешенная ставка аренды по этажу с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1 этаж	45	3 352,14	46 896	49 893
2 этаж	25	4 464,20	16 850	18 708
3 этаж	23	4 595,20	17 133	18 662
4 этаж	23	3 655,04	10 845	11 444
5 этаж	4	306,85	8 051	8 051
Крыша	3	153,80	3 425	3 425
Улица	1	15,00	9 680	9 680
Итого:	124	16 542,23	21 396	23 062

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 161 200 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 59 900 - 148 500 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей (от 15 до 500 кв. м), находятся в диапазоне 16 100 - 78 100 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей (более 500 кв. м), находится в диапазоне от 4 000 - 23 800 руб./кв. м/год без учета НДС.
- % от товарооборота уплачиваемый арендаторами варьируется от 6% до 20% в зависимости от профиля арендатора,

что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов.

Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.8 - Таблица 5.12; Таблица 5.16.

Так, согласно данным "KnightFrank", ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

В I полугодии 2022 г. по данным аналитиков ПФК средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 3 000 до 41 700 руб. кв. м/год без НДС.

В I полугодии 2022 г. по данным аналитиков ПФК средняя цена продажи торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 12 700 до 250 000 руб. кв. м с НДС.

По данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем в г. Чехов находится в диапазоне от 4 500 до 17 676 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 14 724 руб./кв. м/год без НДС).

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

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{Vms} + (\text{Нокос} - \text{Xв}) \times \text{Vокос} + (\text{Ненао} - \text{Xв}) \times \text{Vенао},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

Ненао — 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";

Vms, Vокос, Vенао — 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 3.9 - Таблица 3.10.

Таблица 3.9. 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	54,00
Год постройки/реконструкции	2011	2009
Хронологический возраст	11	11
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	39	37
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	54	52

Наименование объекта	Здание ТРЦ	Здание ТП
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"	59	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	48	46
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	47	45

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.10. Определение срока полезной службы оцениваемого сооружения

Наименование объекта	Сооружение
Местоположение объекта	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
Протяженность, м	345,15
Год постройки/реконструкции	2009
Хронологический возраст	13
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"	0
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"	27
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	27
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	14

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки

Хорошее техническое состояние объектов оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположены оцениваемые здания и сооружения, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. Осмотр объекта оценки был произведен 30.09.2022 г., дата оценки 11.10.2022 г. В рамках настоящей оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, повлиявших на справедливую стоимость объекта оценки.

Таблица 3.11. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	30.09.2022 г.
Представитель Заказчика	Осмотр проведен без представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. – представитель Исполнителя
Текущее использование объекта оценки	• торгово-развлекательный центр;

Наименование	Комментарий
Примечание	<ul style="list-style-type: none"> • сооружение газопровода, трансформаторная подстанция <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 банков¹⁴ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁵ 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 Statrielt¹⁶, срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 3 до 12 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для торгового здания на уровне 12 месяцев.

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

3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки

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

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

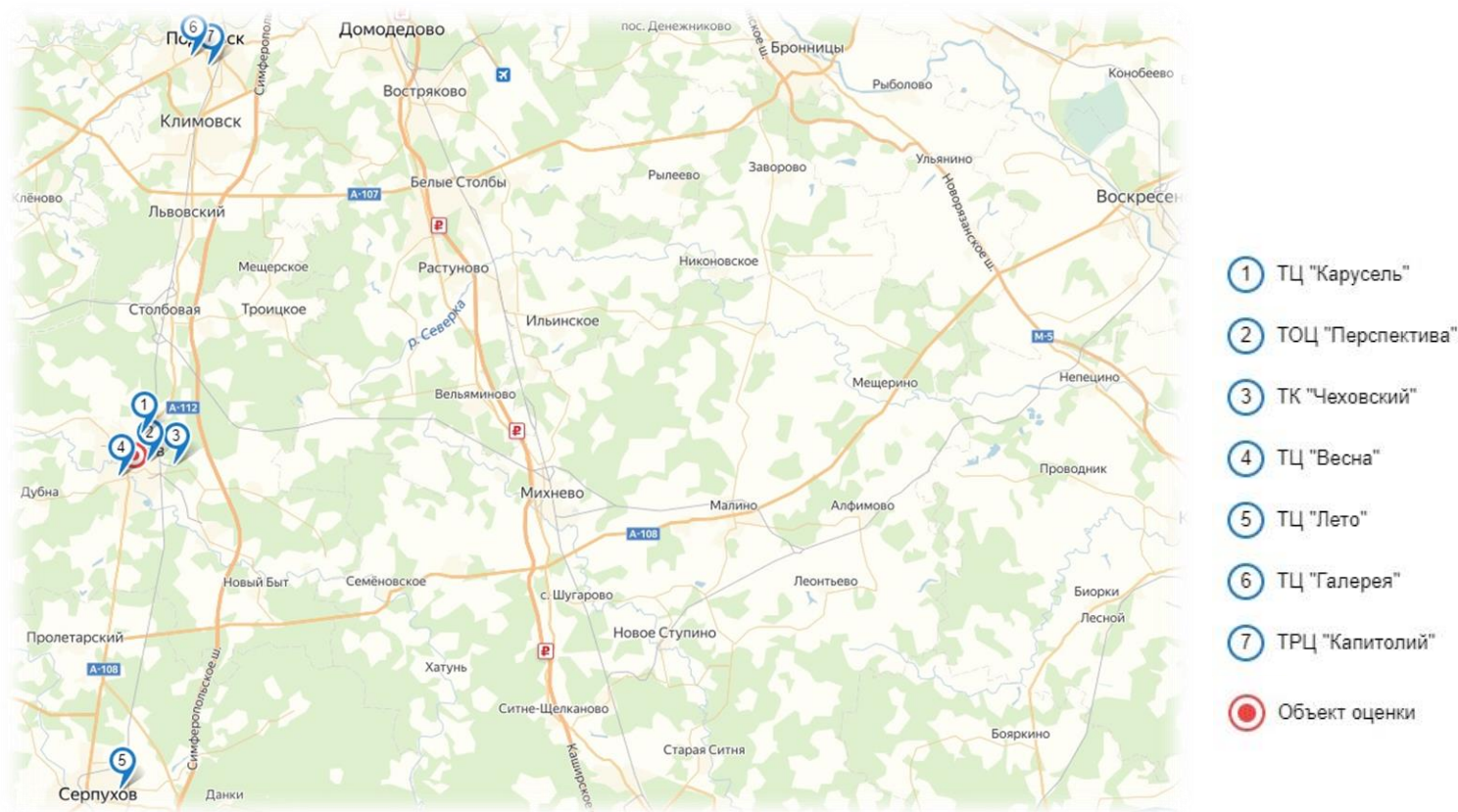
На рис. 3.14 представлены функционирующие торговые и торгово-развлекательные центры, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов. Краткое описание конкурентов Объекта оценки, приведено в Таблица 3.12.

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

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





¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>




Рисунок 3.13. Объекты-конкуренты Объекта оценки



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.12. Краткое описание объектов-конкурентов Объекта оценки

№ п/п	Название	Изображение объекта	Местоположение/ краткое описание ТЦ	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./ кв. м/ год с НДС	Источник
1	ТЦ "Карусель"		ТЦ "Карусель" представляет собой отдельно стоящее, 3-х этажное здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1. отлично просматривается с проезжей части и является излюбленным местом для шопинга среди местного населения и жителей близлежащих районов г.Чехова. Якорными арендаторами являются крупные федеральные сети: "М-видео", "Карусель", "Детский мир", "Золла", "Бургер Кинг", которые занимают большую часть арендуемой территории. Гипермаркет располагает просторным паркингом на 300 м/м. Выделенная электрическая мощность 2 000 кВт (заключен прямой договор с Мосэнерго). Подключены и действуют все гор. коммуникации: газ, вода, канализация, собственная котельная. Здание и земельный участок (53 477 кв.м.) в собственности.	Расположен на центральной улице г. Чехова, которая является центральной транспортной артерией города. Близость к основным транспортным магистралям: 5,8 км до Симферопольского шоссе. Якорными арендаторами являются крупные федеральные сети: "М-видео", "Карусель", "Детский мир" и другие. Организованная наземная парковка.	Высокая загрузка 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, 1Б. Торгово-офисный центр заполняет супермаркет "Атак", мебельные салоны, автозапчасти, сантехника. Площадь - 10 000 кв.м	Расположен в центре г. Чехов, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Не широкий спектр услуг для покупателей. Больше мебельный магазин, чем полноценный торговый центр.	10 000 - 15 000	https://zdanie.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/359088-1-tc-vesna-pervomayskaya-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.</p> <p>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 немаленький 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.be-in.ru/mall/267-capitoliyipodolsk/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Выводы

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

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

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

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущие 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:

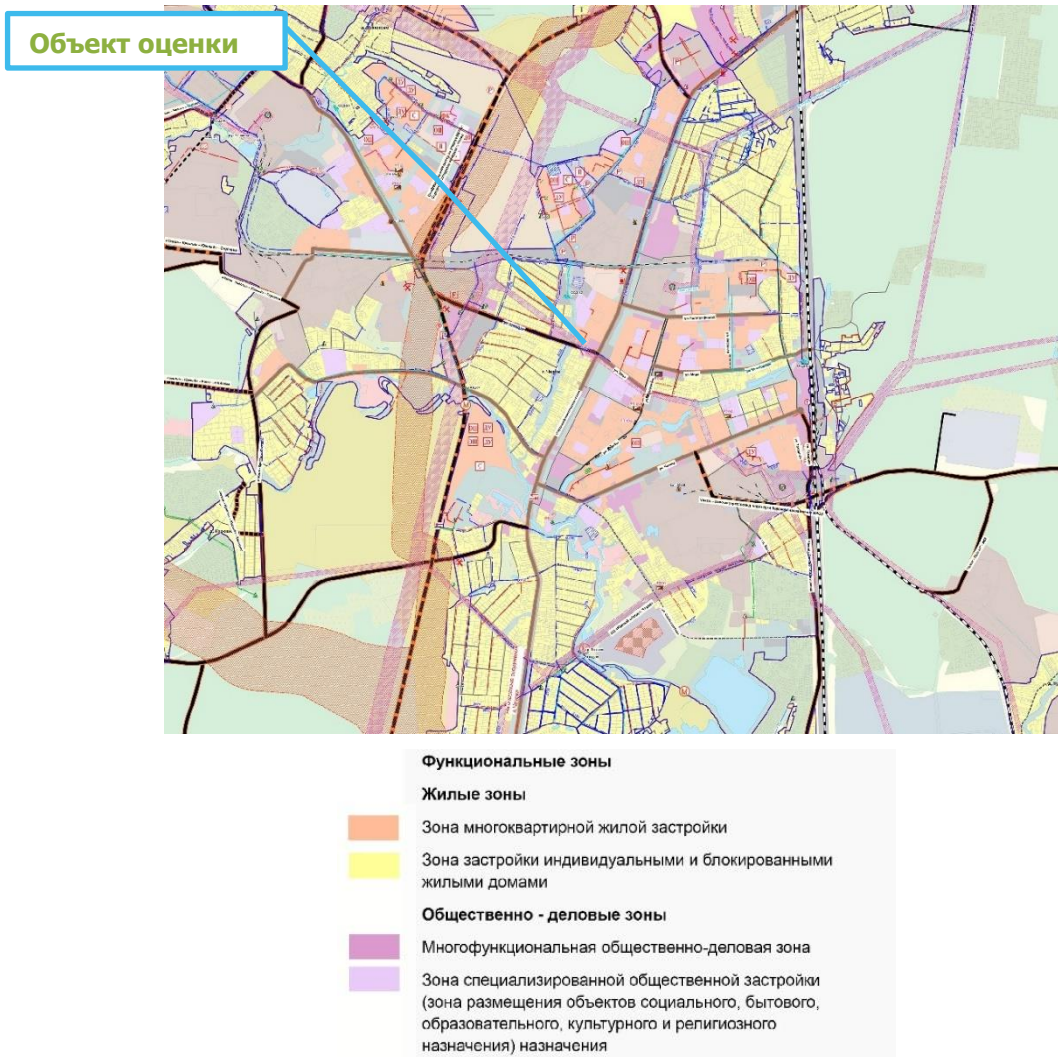
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельных участков как условно свободных

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

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 и сооружений. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям. Таким образом, наиболее эффективное использование оцениваемых зданий и сооружений является их текущее использование, в качестве использования и функционирования торгового центра.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹⁷

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 г. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в III кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 г. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.
- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей.
- По данным Минэкономразвития России в июне 2022 г. ВВП снизился на 4,9% по отношению к июню 2021 г., за январь–июнь 2022 гг. ВВП снизился на 0,5% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.
- По данным Федеральной службы госстатистики (Росстат), в июне 2022 г. в России инфляция составила 15,9% по отношению к июню 2021 г. и 11,4% по отношению к декабрю 2021 г. В июне 2022 г. инфляция составила -0,3% по отношению к маю 2022 г. Инфляция продовольственных товаров в июне 2022 г. составила -1,1% по отношению к маю 2022 г. и 12,5% по отношению к декабрю 2021 г. Инфляция непродовольственных товаров в июне 2022 г. составила -0,4% по отношению к маю 2022 г. и 12,9% по отношению к декабрю 2021 г. Инфляция услуг в июне 2022 г. составила 0,9% по отношению к маю 2022 г. и 7,7% по отношению к декабрю 2021 г.
- По данным Минэкономразвития России в июне 2022 г. промышленное производство сократилось на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. За январь–июнь 2022 гг. промышленное производство выросло на 2,0% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.

¹⁷ <https://economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

- В отраслях обрабатывающей промышленности в июне 2022 г. ситуация складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов — 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).
- Отрасли, продемонстрировавшие в июне 2022 г. наибольшее увеличение производства по сравнению с июнем 2021 г.:
 - добыча прочих полезных ископаемых — 20,1%;
 - выпуск лекарственных средств и медицинских материалов — 16,5%;
 - деятельность полиграфическая и копирование носителей информации — 5,3%;
 - прочие транспортные средства и оборудование — 5,2%.
- Отрасли, продемонстрировавшие в июне 2022 г. наибольшее снижение производства по сравнению с июнем 2021 г.:
 - производство автотранспортных прицепов и полуприцепов — -62,2%;
 - производство табачных изделий — -32,3%;
 - производство готовых металлических изделий — -16,9%;
 - обработка древесины и производство изделий из нее — -14,6%;
 - производство компьютеров, электроники и оптики — -12,0%.
- По данным Минэкономразвития России, в июне 2022 г. оборот розничной торговли сократился на 9,6% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 3 437,8 млрд руб., за январь–июнь 2022 гг. оборот розничной торговли снизился на 3,4% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 20 469,5 млрд руб. В июне 2022 г. оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия, снизился на 2,1% по отношению к июню 2022 г. до 1 744,0 млрд руб., за январь–июнь 2022 гг. данный показатель вырос на 0,6% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 10 090,8 млрд руб. В июне 2022 г. оборот розничной торговли непродовольственными товарами снизился на 15,9% по отношению к июню 2022 г. до 1 693,8 млрд руб., за январь–июнь 2022 гг. данный показатель снизился на 6,9% по отношению к аналогичному периоду 2021 г. до 10 378,7 млрд руб.
- В июне 2022 г. 3,0 млн чел. в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. не изменился по отношению к маю 2022 г., второй месяц подряд держится на исторических минимумах и составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).
- За январь–июнь 2022 гг. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям. На 31.12.2021 г. курс доллара США был 74,29 руб. за доллар США, курс евро — 84,07 руб. за евро. 25.02.2022 г. после объявления о начале спецоперации курсы подскочили до 86,93 руб. за доллар США и 97,77 руб. за евро. В марте 2022 г. наблюдалось максимальное ослабление рубля, валютные курсы доллара и евро достигали максимальных значений — 120,38 руб. за доллар США и 132,96 руб. за евро. С конца марта до конца июня 2022 г. происходит укрепление рубля, на 30.06.2022 г. курсы снизились до 51,16 руб. за доллар США и 53,86 руб. за евро.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в июне 2022 г. сложилась в размере 90,2 долл. США за баррель, что на 30,54% выше, чем за 2021 г. (69,1 долл. США за баррель). Средняя цена на нефть марки Urals выросла с 86,4 долл. США за баррель до 90,2 долл. США за баррель за январь–июнь 2022 гг.
- 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле–июне 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно

принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.06.2022 г. ключевая ставка составила 9,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации:

- Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ. РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.
- Все аналитики ожидают в 2022 г.:
 - значительного роста годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 15,0% до 20,1%;
 - снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -8,4% до -5,3%;
 - изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 11,1% до 11,7%;
 - укрепления курса доллара по отношению к рублю относительно 30.06.2022 г. — прогнозы приводятся в диапазоне от 68,0 руб. за доллар США до 84,3 руб. за доллар США.
- С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.
- В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в июле 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России¹⁸

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
Инфляция рубля						
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Июнь 2022	17,0	6,7	5,0	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	18.05.2022	16,5	9,0	4,6	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%	Май 2022	20,1	7,6	5,0	4,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% на конец года	20.07.2022, 19.05.2022	15,0	8,1	5,2	3,7
ВВП РФ						
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Июнь 2022	(7,5)	0,0	1,8	1,8
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	18.05.2022	(7,8)	(0,7)	3,2	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	Май 2022	(8,4)	(0,4)	2,2	2,1
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	20.07.2022, 19.05.2022	(5,3)	(0,5)	2,5	2,4
Ключевая ставка						
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Июнь 2022	11,1	8,0	7,0	6,3
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	18.05.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Май 2022	11,74	9,00	7,04	6,27
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	20.07.2022, 19.05.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Курс доллара США						
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Июнь 2022	75,0	80,0	85,1	88,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	18.05.2022	76,7	77,0	78,7	81,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2022	84,3	90,5	88,6	86,0
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	20.07.2022, 19.05.2022	68,0	70,3	73,7	80,7

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

Приведенные в таблицы выше источники прогнозов макроэкономических показателей, датированные июлем 2022 г., содержат в своей основе информацию, предшествующую данному периоду 2022 г. — как правило требуется время на сбор, обработку данных, сведение, согласование и публикацию прогнозов.

¹⁸ Прогнозные макроэкономические данные от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ на 2025 г. приводятся из отчета от 19.05.2022 г., поскольку в отчете, опубликованном 20.07.2022 г. прогнозы на 2025 г. отсутствуют.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам II квартала 2022 г.¹⁹

5.2.1. Основные положения

По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 64,3 млрд рублей (925 млн долл. США), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г., когда в российскую недвижимость было вложено 55,3 млрд рублей (779 млн долл. США).

На протяжении второго квартала 2022 г. по мере стабилизации ситуации на рынке, ЦБ вел политику смягчения кредитно-денежной политики. Как результат, резко увеличенная в марте до 20% ключевая ставка снизилась к концу июня до уровня начала года – 9,5%.

Ситуация неопределенности на рынке пока сохраняется, как следствие, прогнозирование денежного потока по существующим активам осложняется. Одной из ключевых тенденций, наблюдаемых на рынке – продажа активов иностранных собственников. Только за первое полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год.

Около 50% от общего объема инвестиций пришлось на офисную недвижимость. Востребованность офисных активов объясняется их устойчивостью к кризисным ситуациям с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности. При этом 2/3 офисных инвестиций пришлось на Санкт-Петербург – эта тенденция наблюдается уже второй год подряд, что связано с меньшим разрывом в ожиданиях продавцов и покупателей, в результате чего они быстрее договариваются о заключении сделки.

По итогам I полугодия 2022 г. основной объем инвестиций был сформирован офисным сегментом недвижимости – на него пришлось 50% инвестиций или 465 млн долл. США. Наиболее интересные сделки представляют собой продажу объектов, принадлежащих иностранным собственникам. Речь идет о бизнес-центрах Etmia I и Etmia II в Москве (продавец – SRV Group) и бизнес-центры "Электро" и "Тринити" в Санкт-Петербурге, принадлежавшие фонду GHP Group.

В I полугодии 2022 г. доля иностранцев среди продавцов недвижимости уже увеличилась в два раза по сравнению со всем 2021 годом (21% в I полугодии 2022 г. против 11,5% в 2021 г.). По оценкам аналитиков, в настоящий момент в собственности иностранных компаний находится порядка 15% GVA в сегменте ритейла в России, и около 10% в складском и офисном сегментах в России. Учитывая, что тренд на продажу иностранцами своих активов продолжится до конца года, доля иностранных продавцов увеличится.

На втором месте по востребованности находится торговая недвижимость – на этот сегмент пришлось 28% от объема транзакций. Стоит отметить, что переговоры по официально закрытым сделкам начинались еще в 2021 году, поэтому пока говорить о тенденции стабильного роста интереса к ритейл-сегменту рано. Складской сегмент, который в течение двух лет стабильно лидировал по объему привлеченных средств, в I полугодии сформировал не более 5% от общего объема. Это связано с тем, что несмотря на сохранение текущего уровня вакантности на минимальном уровне, до конца года ожидается выход на рынок достаточного количества свободных площадей как в субаренду, так и от тех компаний, у которых в конце года заканчивается договор аренды.

По итогам первого полугодия 2022 г. доля иностранного капитала в объеме закрытых сделок составляет 7%. Для сравнения, по итогам 2021 года показатель составлял 6%, а вот по итогам 2020 – 14%.

С географической точки зрения в I полугодии 2022 г. доля инвестиций, пришедшая на Московский регион, составила 42% (по итогам 2021 г. – 78%). На Санкт-Петербург по итогам первого полугодия пришлось 36% инвестиций. Учитывая текущий интерес инвесторов к Санкт-Петербургу, ожидается сохранение подобного распределения инвестиций и во второй половине 2022 г.

Большая часть от объема инвестиций в I полугодии 2022 г., а именно 64%, пришлась на второй квартал. Это объясняется тем, что после шокового состояния марта, текущая ситуация, наоборот, простиимулировала собственников быстрее выходить на сделки. Текущие транзакции связаны как с

¹⁹<https://nikoliers.ru/analytics>

желанием в состоянии неопределенности приобрести качественный актив по привлекательной цене, так и с уходом части иностранных компаний с российского рынка, в результате чего на рынок вышли активы институционального качества, нашедшие своего покупателя.

Кроме того, низкая предсказуемость поведения банковского сектора и фондового рынка резко понизили привлекательность этих инструментов сохранения капитала. Основной движущей силой рынка в новых условиях становятся непрофильные инвесторы, ранее не ассоциирующиеся с рынком недвижимости. Кроме того, серьезным игроком рынка остается банковский сектор, который формирует портфель залоговых активов в управлении.

Многие иностранные компании, которые приняли решение об уходе с российского рынка, вынуждены продавать свои активы, в результате чего наблюдается рост доли иностранных продавцов в структуре сделок. Учитывая, что этот процесс по-прежнему находится в активной фазе, до конца года количество сделок по продаже российских активов иностранцами будет расти. Сдерживающим фактором при таких сделках выступает разброс в ожиданиях инвесторов и продавцов – инвесторы рассчитывают приобрести объекты с дисконтом до 30%, тогда как продавцы ориентируются на предсанкционный уровень цен.

Дополнительными драйверами роста инвестиций в доходную коммерческую недвижимость во второй половине 2022 г. может стать сдвиг интереса инвесторов к сохранению капитала в недвижимости, в противовес другим финансовым инструментам.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости, г. Москва

Сегмент	I полугодие 2020 г.	I полугодие 2021 г.	I полугодие 2022 г.
Офисная недвижимость	9-10%	9-9,5%	9-11%
Торговая недвижимость	9-10%	9-10%	9-12%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	10,5-11,5%	9,0-13,60%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 64,3 млрд рублей (925 млн долл. США), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г.
- На протяжении второго квартала 2022 г. по мере стабилизации ситуации на рынке, ЦБ вел политику смягчения кредитно-денежной политики.
- Ситуация неопределенности на рынке пока сохраняется, как следствие, прогнозирование денежного потока по существующим активам осложняется.
- Одной из ключевых тенденций, наблюдаемых на рынке – продажа активов иностранных собственников. Только за первое полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год.
- До конца года количество сделок по продаже российских активов иностранцами будет расти.
- По итогам I полугодия 2022 г. основной объем инвестиций был сформирован офисным сегментом недвижимости – на него пришлось 50% инвестиций или 465 млн долл. США.
- Большая часть от объема инвестиций в I полугодии 2022 г., а именно 64%, пришлось на второй квартал. Это объясняется тем, что после шокового состояния марта, текущая ситуация, наоборот, простиимулировала собственников быстрее выходить на сделки.
- Дополнительными драйверами роста инвестиций в доходную коммерческую недвижимость во второй половине 2022 г. может стать сдвиг интереса инвесторов к сохранению капитала в недвижимости, в противовес другим финансовым инструментам.
- Ставка капитализации для торговых и офисных объектов по итогам II кв. 2022 г. года составляет — 9,0-12,0%, для складских объектов — 9,5-13,0%.

5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов²⁰

Во 2 кв. 2022 г. ряд зарубежных брендов заявил о приостановке своей деятельности в России. Компании стремительно замораживают бизнес: IKEA, H&M, Mango, Zara, McDonald's и т.д. Международные торговые операторы, из которых подавляющее большинство составляют бренды из стран, находящихся сейчас в политической оппозиции к России, в среднем занимают 22-34% площадей торговых комплексов.

Пока еще никаких жестких последствий этих решений рынок не ощутил, а вакансия в качественных торговых центрах Москвы не изменилась. Она остается на уровне 11%, как и в конце 2021 года. Все, что сейчас происходит, безусловно скажется на вакансии, но это не произойдет за 1-2 дня или за неделю. За такой короткий срок арендаторы, особенно крупные, не смогут съехать, поскольку есть договорные отношения, которые влияют на процесс релокации, либо ухода с территории РФ.

В первую очередь, нужно правильно расторгнуть договор аренды, выплатить соответствующие штрафы, решить вопросы с персоналом и с остатками продукции, с договорами с производителями, с ресурсопоставляющими организациями и так далее, если таковые имеются. Это все занимает очень много времени и требует очень больших средств. Если говорить о крупных арендаторах и серьезных брендах, то речь идет о миллионах долларов.

Второй момент - обещание покинуть и реально уйти – это разные вещи. Эксперты предполагают, что часть из тех, кто заявил об уходе и/или приостановке, все же останутся. Эта ситуация рано или поздно разрешится, и наш рынок все равно продолжит привлекать международных игроков. Тем не менее, доходность торговых центров сократится и вакансия, которую мы видим сейчас (11%), скорее всего, увеличится в 1,5-2 раза, что будет большим ударом для торговых центров, которые страдают достаточно давно. После событий 2014 года мы наблюдали исход многих зарубежных сетей, закрытие магазинов и рост вакансии. В 2020-м году наступила пандемия, после которой не вернулись некоторые арендаторы, покупательская способность населения упала, а арендные ставки были скорректированы в меньшую сторону на довольно продолжительный срок. Запаса "прочности" к текущему кризису у наших торговых центров нет.

В то время, как крупные международные бренды предпочитают ТЦ регионального формата, районные центры выглядят более устойчивыми - со своим сбалансированным пулом арендаторов с негромкими и часто не международными брендами, в том числе в категории "эконом".

На фоне возможного роста вакантных площадей и снижения ставок сильные отечественные марки получают возможность в долгосрочной перспективе расширить свое присутствие и долю рынка. А некоторым иностранным компаниям (например, китайским) это даст возможность открыть свои магазины у нас. Для кого-то кризис, а для кого-то - новая возможность стать лидером рынка.

Безусловно, небольшим гибким и устойчивым торговым центрам, будет в это время проще. Во-первых, как правило, состав их арендаторов - это линейка брендов "эконом" сегмента и товаров для детей. Во время экономических кризисов они всегда становятся более популярными у покупателя. К тому же многие магазины в районных ТЦ привозят товар не из Европы, а у брендов есть большие запасы на складах в России. К тому же они законтрактованы с крупными производствами, способными обеспечить поставки.

Во-вторых, малым ТЦ проще принимать решения и менять форматы арендаторов, расширяя те или иные товарные группы, дополняя свои объекты новыми сервисами.

В-третьих, основным якорем в таких ТЦ всегда становится продуктовый супермаркет, обладающий широкой линейкой предложения, что в любом случае обеспечит поток посетителей в ТЦ.

Массовый уход иностранных компаний, таким образом, в краткосрочной перспективе ставит под удар посещаемость региональных и суперрегиональных торговых центров. В среднесрочной, если угрозы операторов реализуются, нас ждет рост вакантности, которая будет постепенно

²⁰ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

заполняться отечественными брендами и теми иностранными, которые ждали удобного момента для экспансии. При этом куда меньший риск у небольших районных ТЦ, которых все больше в последнее время стало появляться как в Москве, так и в Санкт-Петербурге.

5.4. 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.²¹

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²²

- 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;

²¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²² https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

Таблица 5.3. 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, непромышленных 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).

5.5. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I полугодия 2022 г.²³

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость торговой недвижимости зависит от общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, пешеходным и автомобильным трафиком, линией расположения, состоянием отделки.

²³ Подготовлено с использованием: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021>; <https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html>; <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>; <https://www.interfax.ru/business/794842>; <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021>; <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,67%/-5,67%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал "Statrielt", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-14,37%/+22,67%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	Не используется в расчетах	–
8	Линия домов	1-ая линия/ во дворе	Не используется в расчетах	–
9	Формат ТЦ	Окружной, районный и т.п.	0,00%/-7,21%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://analytics.brn.media/editon4293/article4298.html#torgovaya-vedvizhimost_5
10	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-26,38%/-9,57%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2887-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
11	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	–
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
15	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.2. Классификации торговой недвижимости

Исходя из типа недвижимого имущества и его будущего использования, в данном разделе исследуется такой сектор рынка коммерческой недвижимости Московской области, как сектор торговой недвижимости.

Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м арендной или общей площади.

В настоящее время сегмент торговых центров не имеет единой классификации, адаптированной под российские условия. Для проведения классификации торговых центров российские аналитики, как правило, используют европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат следующие основополагающие признаки:

- зона влияния торгового центра;
- величина торговых площадей;
- специфика и ассортимент продаваемых товаров;
- качественный и количественный состав арендаторов.

Компания Urban Land Institute (ULI) разработала классификацию торговых центров, которая переведена и адаптирована для применения в современных условиях развития форматов розничной торговли в России.

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является мини-маркет. Торговой зоной является территория в 5–10 минутах пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 чел. Примером такого рода центров могут служить универсамы периода советской постройки, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее). В г. Москве к микрорайонным торговым центрам можно отнести: Супермаркет "Пятерочка", Супермаркет "У Билла", Супермаркет "Седьмой континент".

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары и т. д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 000–6 000 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5–10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является ТЦ "Зельгрос", гипермаркет "Ашан", гипермаркет "НАШ".

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

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".
- **DIY²⁴** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

²⁴ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

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.

Таблица 5.5. 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, Колейка, Перекресток
2	Районный	2	12	3	15	2	5	3	40	Продуктовый супермаркет	1 супермаркет, 15–50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе)	Магнит, Метромаркет, Ключевой, Азовский
3	Окружной	20	100	10	40	5	10	40	150	Продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений	2–4 якоря, торговая галерея (40–120 павильонов), фуд-корт (3–10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10–100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4–8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес)	Калейдоскоп, Ладья, 5 Авеню, Фестиваль
4	Суперокружной	50	160	25	60	5	15	40	150	Продуктовый гипермаркет	3–7 якорей, торговая галерея (40–150 павильонов), фуд-корт (4–12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–10 залов	Ереван-Плаза
5	Региональный	40	180	25	85	13	20	>150	–	Гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (70–200 павильонов), фуд-корт (8–12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–14 залов	Европарк, Л-153
6	Суперрегиональный	100	>200	50	>150	13	40	>250	–	Гипермаркеты продуктов, DIY, электроники, спорттоваров, магазины одежды, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (100–250 павильонов), фуд-корт (8–16 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, спа-центр, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 8–14 залов	Метрополис, МЕГА, РИО, Mall of Russia, Европейский

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.6. 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 площадки, 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 ²⁵	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"

²⁵ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.5.3. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

По итогам I полугодия 2022 года в Москве были открыты три торговых объекта – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), ТЦ "Нагорный" (GLA 12,0 тыс. кв. м) и ТЦ "Байконур" (GLA 8,6 тыс. кв. м). Однако официальное открытие состоялось только одного – ТЦ Discovery.

Объем нового предложения продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с показателями I полугодия 2021 г. (-41,8%).

На 2022 г. анонсированный ввод нового предложения будет представлен в районных и окружных форматах с GLA <30 тыс. кв. м. Количество торговых центров до 30 тыс. кв. м GLA, планируемых к вводу в 2022 году, увеличилось за год на 44,4%, в то время как средняя площадь всех заявленных ТЦ в 2022 г. сократилась до 10,5 тыс. кв. м, что остается в диапазоне площадей, характерном для торгового центра районного масштаба

По итогам II квартала в торговых центрах зафиксировано увеличение уровня вакансии до 13,4%. По сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился.

Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 2 новых бренда, что на 71% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

На фоне нестабильной экономической обстановки вызванной пандемией и экономическим кризисом основная политика девелоперов – удержание арендаторов – у ритейлеров оптимизация торговых точек.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса.

На российский рынок вышло 15 новых международных операторов, за аналогичный период 2020 года всего 13 (+15,4%).

Таблица 5.7. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам I полугодия 2022 года

Показатель	ПІ 2022 г.
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	14,30/7,24
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	63,7/38,1
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	218,6/136,6
Доля вакантных площадей, %	13,4%
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-180 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	0-60 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-15 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	573

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома, поэтому районные торговые центры на сегодняшний день получают новую жизнь из-за необходимости иметь качественные и полноценные lifestyle-пространства, в которых будет комфортно совершать покупки и проводить досуг с пользой.

5.5.4. Предложение

По итогам I полугодия 2022 года в Москве были открыты три торговых объекта – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), ТЦ "Нагорный" (GLA 12,0 тыс. кв. м) и ТЦ "Байконур" (GLA 8,6 тыс. кв. м). Однако официальное открытие состоялось только одного – ТЦ Discovery. Суммарный ввод на конец полугодия составил 38,1 тыс. кв. м, что в итоге оказалось на 41,8% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений и составляет 573 м2 на 1 000 человек.

По данному показателю Москва расположилась на пятом месте среди городов-миллионников, уступив Санкт-Петербургу, Нижнему Новгороду, Екатеринбургу и Самаре.

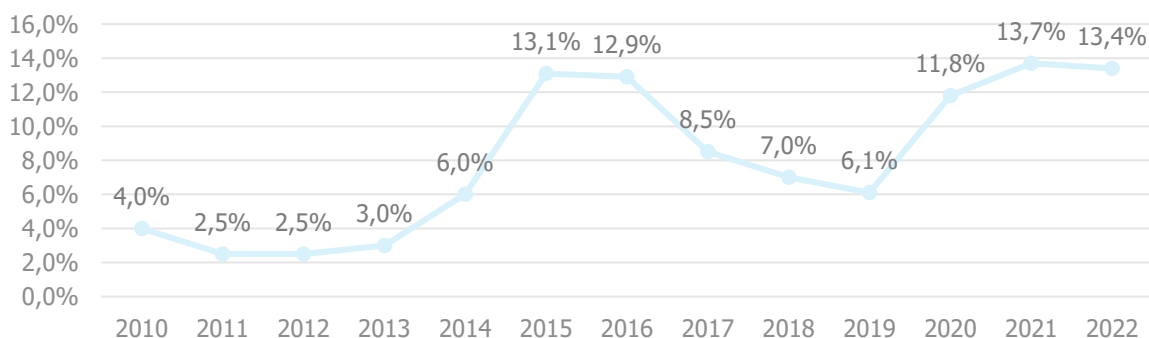
В разрезе административных округов "старой Москвы" наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (885 кв. м/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения (300 375 чел.). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, – снижение показателя обеспеченности до 750 кв. м/1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением.

5.5.5. Спрос

Приостановка деятельности магазинов fashion-брендов, являющихся ключевыми трафико-генераторами в крупноформатных ТРЦ, в первую очередь повлияла на финансовые показатели и покупательский трафик в крупноформатных ТРЦ. По нашим оценкам, доля иностранных ритейлеров "на паузе" в малоформатных столичных торговых центрах составляет в среднем от 0% до 10% GLA, в крупноформатных объектах — от 25% до 45%, при этом в топовых торговых центрах Москвы с GLA более 100 тыс. кв. м средневзвешенная доля оценивается в 20%. По данным Focus BI среднее падение показателя Mall Index (отражает посещаемость на 1 000 кв. м торговых площадей) в суперрегиональных ТРЦ в период с 11-й по 20-ю неделю 2022 г., составило -23%, в то время как в районных ТЦ за аналогичный период средний прирост трафика составил +2%.

Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 0,9 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 13,4%, по сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился.

Рисунок 5.1. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла. По предварительным оценкам, объем онлайн российского рынка интернет-торговли в 2021 г. может достичь 4 трлн руб., показав прирост почти в полтора раза. Безусловно, драйверами роста также выступили превентивные меры по сдерживанию эпидемии и режимы изоляции граждан (объем рынка электронной коммерции в 2020 году под влиянием пандемии составил 2,7 трлн руб., показав рост в 58%). Стоит отметить, что пять лет назад объем онлайн-торговли не дотягивал до 1 трлн руб. Ожидается, что к 2025 году рынок вырастет в четыре раза и достигнет 10,9 трлн руб. В период черной пятницы был установлен новый рекорд продаж за 5 лет на торговых интернет-площадках. За три дня распродажи (26–28 ноября) россияне оформили заказов без учета возвратов на сумму 85,7 млрд руб., что в 2,2 раза (+116%) больше по сравнению с показателями прошлогодней акции, когда объем заказов составлял 39,7 млрд руб.

Также продолжится тенденция передачи бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории России, локальным игрокам или странам из дружеского списка. Причем действовать будут все по-разному: одни иностранные компании продолжат продавать бизнес целиком или частично, другие же – передавать долю компании в доверительное управление местному менеджменту на время. Такие маневры позволят иностранным ритейлерам вновь вернуться на российский рынок и продолжить бизнес-деятельность в привычном формате.

На сегодняшний день насчитывается порядка 180 компаний (включая онлайн-магазины, логистические и медиа компании), объявивших о приостановке коммерческой, инвестиционной

деятельности, а также поставок на территорию России. Наибольшую долю в структуре профилей занимают fashion-компании (19%), далее идет FMCG и автомобильные (по 12%), наименьшую долю занимают продуктовый сектор, DIY, товары для дома и детей (по 1%).

С начала февральских событий об уходе объявили более 10 иностранных брендов, что также добавляет роста неопределенности на рынке. Кроме того, было зафиксировано несколько переоткрытий под новым брендами ретейлеров из "недружелюбного списка" после приостановки операционной деятельности: L'Occitane ("Л'Окситан"), "ОБИ" (ОБИ), McDonald's ("Вкусно и точка"), бренды Reserved, House, Cropp, Mohito и Sinsay компании LPP Group (RE, CR, M, "Син", "Хс"), CCC (Obuv), Mango.

В 2021 году на российский рынок вышло 15 новых международных операторов, за аналогичный период 2020 года – 13. Половина новых ретейлеров представлена профилями "парфюмерия и косметика" и "одежда, обувь, белье". В отношении ценового позиционирования отмечено, что по итогам 2021 года доля ценового сегмента среднего/ премиум оказалась значительно выше предыдущих годов – 79%, тогда как доля среднего / ниже среднего оказалась минимальной за последние 10 лет и составила всего 21%.

По данным на начало 2022 года российские ретейлеры арендуют в среднем до 15% торговых площадей в современных торговых центрах Москвы. На сегодняшний день 83% из числа 350 исследуемых российских ретейлеров работают в сегменте "одежда и обувь", 6% продают ювелирные украшения и бижутерию, 3% специализируются на нижнем белье, по 2% – на парфюмерии и косметике, аксессуарах, товарах для детей, по 1% представляют спортивные товары или "хобби и развлечения".

Половина российских брендов работает в среднем ценовом сегменте, а еще четверть – в сегменте "средний плюс". На данный момент наблюдается активный запрос со стороны ретейлеров на мультиформатные пространства в ряде крупных ТЦ Москвы, многие из которых потребители смогут увидеть до конца года. Такой формат, в частности, намного дешевле для стартапов, его проще продвигать, а трафик значительно выше, чем в монобутиках. Более крупные fashion бренды, например All we need, 12 STOREEZ, Anna Pekun, Nice One, начали активно рассматривать площадки за выездом.

5.5.6. Финансовые условия

Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м /год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из «проблемного списка».

Таблица 5.8. Величина арендных ставок в 2022 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000-18 000	15 000-22 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	18 000-35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	8 000-12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000-15 000	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000-12 000	6000-12 000	4-8
Операторы торговой галереи:			
Якоря более 1 000 кв. м	10 000-20 000	0-12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000 кв. м	15 000-30 000	0-14 000	6-10
Мини-якоря 500-700 кв. м	20 000-50 000	0-15 000	6-10
300-500 кв. м	20 000-60 000	0-25 000	5-12
150-300 кв. м	50 000-180 000	8 000-25 000	6-14

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
100-150 кв. м	50 000-120 000	15 000-40 000	10-14
50-100 кв. м	50 000-130 000	15 000-50 000	12-14
0-50 кв. м	50 000-180 000	20 000-100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000–4 000 кв. м)	4 000-8 000	4 000-6 000	10-15
Кинотеатры (2 500–5 000 кв. м)	0-6 000	0-4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court	120 000-150 000	28 000-50 000	10-15
Кафе	50 000-90 000	20 000-80 000	12-14
Рестораны	20 000-50 000	15 000-20 000	10-12

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

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

В I полугодии 2022 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 3 000 до 41 700 руб. кв. м/год без НДС. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

В I полугодии 2022 г. средняя цена продажи торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 12 700 до 250 000 руб. кв. м с НДС. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

Таблица 5.9. Арендные ставки по южному направлению от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м/год с НДС

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	4 200	41 300	15 600
От 10 км до ММК (А-107) - г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск	4 800	41 400	14 200
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Чехов; г. Серпухов	3 000	36 000	11 000
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	3 500	41 700	11 100
За пределами МБК (А-108) - г. Коломна, г. Луховицы	3 000	30 000	10 300

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Таблица 5.10. Цены предложений по южному направлению от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м с НДС

Тип	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, тыс. руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м
От 10 км до ММК (А-107) - г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	31 600	240 000	116 800
От 10 км до ММК (А-107) - г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г. Дедовск	27 000	250 000	89 100
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Чехов; г. Серпухов	17 000	171 800	76 300
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	15 200	144 100	68 700
За пределами МБК (А-108) - г. Коломна, г. Луховицы	12 700	130 000	62 200

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

Примечание. На дату оценки аналитические данные по коммерческой недвижимости в Московской области, на 2-ой квартал 2022 г. на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN) не опубликованы, поэтому финансовые показатели, представленные ниже, приведены по последним опубликованным данным на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN), а именно по итогам 1-го квартала 2022 г.

Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по городам Московской области по данным аналитиков БРН, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м/год. (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальное значение, руб./кв. м/год без НДС	Максимальное значение, руб./кв. м/год без НДС	Среднее значение, руб./кв. м/год без НДС
Домодедово	3 576	50 004	11 928
Подольск	3 000	52 176	11 820
Чехов	4 500	17 676	11 916
Ступино	4 416	16 164	8 904
Серпухов	2 892	36 588	7 536
Кашира	6 672	13 332	7 476

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

Таблица 5.12. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область по данным аналитиков БРН, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м/год. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка
≤ 50	2 868	70 932	16 044
> 50 ≤ 100	2 652	50 304	15 012
> 100 ≤ 200	2 700	53 064	13 176
> 200 ≤ 300	2 448	40 188	12 336
> 300 ≤ 500	2 616	33 660	10 992
> 500 ≤ 1000	3 000	29 448	10 236
> 1000 ≤ 3000	3 504	24 000	9 636
> 3000 ≤ 5000	3 120	14 628	8 892

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

По данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем в г. Чехов находится в диапазоне от 4 500 до 17 676 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 14 724 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью свыше 10 000 кв. м составляет около 8 892 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.13. Цены предложения на помещения торгового назначения по городам Московской области по данным аналитиков БРН, 1 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м
Домодедово	43 333	145 833	91 558
Подольск	722	195 035	80 638
Ступино	34 014	127 483	69 300
Чехов	27 241	172 925	58 316
Серпухов	38 863	71 429	50 482
Кашира	21 111	51 813	41 746
Озеры	25 323	61 534	38 136

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Чехов, находится в диапазоне от 27 241 до 172 483 руб./кв. м без НДС.

Таблица 5.14. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область по данным аналитиков БРН, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
≤ 50	33 730	269 608	107 070
> 50 ≤ 100	27 241	272 904	105 563
> 100 ≤ 200	21 111	238 095	89 034
> 200 ≤ 300	23 701	198 571	73 414

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена
> 300 ≤ 500	25 974	214 724	81 342
> 500 ≤ 1000	22 727	183 554	70 179
> 1000 ≤ 3000	19 398	211 864	73 048
> 3000 ≤ 5000	17 426	222 187	73 944
> 5000 ≤ 10 000	26 914	117 719	66 304
> 10 000	14 532	86 173	49 821

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью свыше 10 000 составляет около 49 821 руб./кв. м без НДС.

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

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

Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 47-180 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершённые и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки.

Таблица 5.15. Предложения продажи торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	Примечание
1	Московская область, г. Реутов, ул. Октября, вл. 10	22 000,0	2 650 000 000	120 455	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/245691195/	Объект не сопоставим по местоположению, требуется введение значительной корректировки на местоположение, не используется в расчете
2	Московская область, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская, 1	14 000,0	1 370 000 000	97 857	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/260517304/	Объект не сопоставим по местоположению, требуется введение значительной корректировки на местоположение, не используется в расчете
3	Московская область, г. Коломна, ул. Астахова, д. 4/1	11 644,0	550 000 000	47 235	https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_11644_m_2224321326	Не используется в расчете, т.к. продается часть здания
4	Московская область, г. Химки, Ленинградское шоссе, 21-й километр	10 000,0	1 800 000 000	180 000	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovofisnyy_tsentr_2193739197	Объект не сопоставим по местоположению, требуется введение значительной корректировки на местоположение, не используется в расчете
5	Москва, поселение Рязановское, Симферопольское ш., 20Ас1	10 771,9	1 000 000 000	92 834	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploschad_10771.9_m_2224712148	Объект не сопоставим по местоположению, требуется введение значительной корректировки на местоположение, не используется в расчете
6	Московская область, г. Мытищи, Коммунистическая улица, 24	7 000,0	650 000 000	92 857	https://mytishhi.domclick.ru/card/sale_retail_355433089	Объект не сопоставим по функциональному назначению (автосалон), не используется в расчете

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	Примечание
7	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1	19 341,50	2 000 000 000	103 405	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/	Используется в расчете
8	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Ленина, 78	26 000,0	2 700 000 000	103 846	https://www.remospro.ru/catalog/sale/tradingarea/14052/	Объект не сопоставим по местоположению, требуется введение значительной корректировки на местоположение, не используется в расчете
9	Московская область, городской округ Истра, Павлово-Слободское с/п, ул. Невская, д. 704	7 240,00	1 000 000 000	138 122	https://afy.ru/sanatoriya-istra/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000368370	Используется в расчете
10	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	16 748,00	1 200 632 000	71 688	https://www.kvmet.ru/objects/26835782/	Используется в расчете
11	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д. 19	6 550,00	650 000 000	99 237	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 10,8 до 48,6 тыс. 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 5.16. 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. Заборье, д. 1	30	55 440	22 176	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/228318118/
2	Московская область, г. Подольск, Юбилейная ул., 2	200	300 000	18 000	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/265373978/
3	Московская область, г. Домодедово, просп. Академика Туполева, д. 2	24,7	100 000	48 583	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/261256942/
4	Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139	200	500 000	30 000	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768713
5	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 44, к. А	680	1 836 000	32 400	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2766607
6	Московская область, г. Серпухов, Борисовское шоссе, д. 17	101	252 500	30 000	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/2768727
7	Московская область, г. Чехов, ул. Уездная	365,4	329 000	10 805	https://move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_3654_kv_m_moskovskaya_chehov_uezdная_ul_10a_6859327427/
8	Московская область, г. Чехов, ул. Чехова, д. 79	30,3	59 990	23 758	https://onreal.ru/chekhov/arendatorgovyh-ploshchadej/34114374

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

На основании проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы можно сделать следующие выводы:

- По итогам I полугодия 2022 года в Москве были открыты три торговых объекта – ТЦ Discovery (GLA 17,5 тыс. кв. м), ТЦ "Нагорный" (GLA 12,0 тыс. кв. м) и ТЦ "Байконур" (GLA 8,6 тыс. кв. м). Однако официальное открытие состоялось только одного – ТЦ Discovery. Суммарный ввод на

конец полугодия составил 38,1 тыс. кв. м, что в итоге оказалось на 41,8% ниже показателя аналогичного периода 2021 года.

- Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 0,9 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года и составил 13,4%, по сравнению с предыдущим кварталом 2022 года показатель практически не изменился.
- С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений и составляет 573 м² на 1 000 человек.
- Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла.
- Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходится на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м /год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.
- В I полугодии 2022 г. по данным аналитиков ПФК средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 3 000 до 41 700 руб. кв. м/год без НДС.
- В I полугодии 2022 г. по данным аналитиков ПФК средняя цена продажи торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 12 700 до 250 000 руб. кв. м с НДС.
- По данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем в г. Чехов находится в диапазоне от 4 500 до 17 676 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 14 724 руб./кв. м/год без НДС).
- По данным аналитиков БРН, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью свыше 10 000 кв. м составляет около 8 892 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Чехов, находится в диапазоне от 27 241 до 172 483 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков БРН, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью свыше 10 000 составляет около 49 821 руб./кв. м без НДС.
- Цена Предложения ТРЦ Московской области варьируются в пределах 47-180 тыс. руб./кв. м с учетом НДС. Большинство торговых центров представляет собой полностью завершенные и введенные в эксплуатацию торговые центры со стандартным уровнем отделки.
- Ставка аренды торгового помещения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 10,8 до 48,6 тыс. руб./кв. м/год, с учетом НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.6. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I полугодия 2022 г.²⁶

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.17. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Корректировка на различие между предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-7,00%/-13,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Не используется в расчетах	—
6	Местоположение	Район города	-36,00%/+56,25%	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А. Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda
7	Линия расположения	1-ая линия, 2-ая линия	-13,00%/+14,94%	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не используется в расчетах	—
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не используется в расчетах	—

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

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
10	Общая площадь объекта	-	-12,77%/+15,58%	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.
11	Рельеф	Рельеф участка	Не используется в расчетах	-
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	Не применяется в расчете
14	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	-15,25%/+18,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	-5,66%/0,00%	Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Сегментирование рынка земли

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

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

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

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

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

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

Категория земель находит свое отражение в обороноспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на

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

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

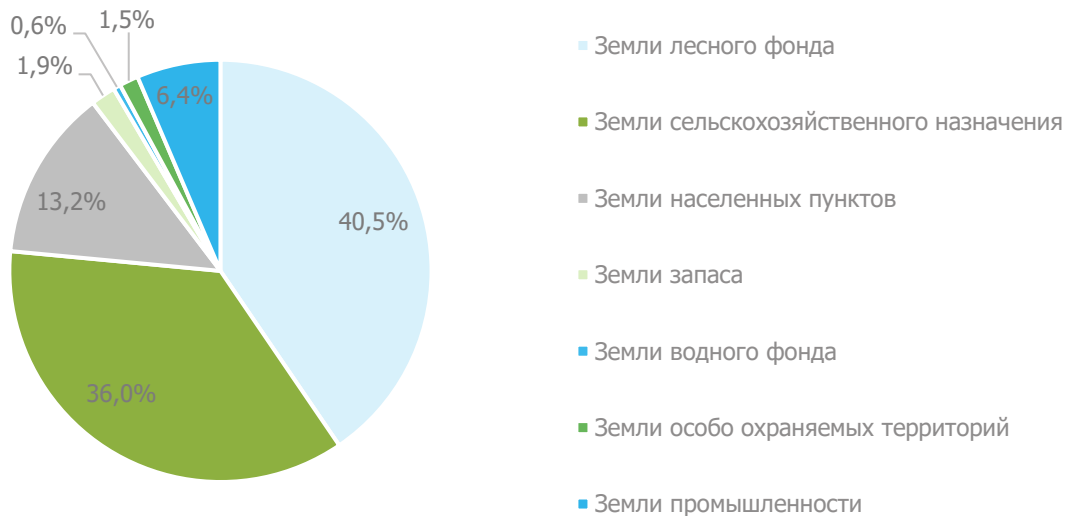
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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

5.6.3. Общая ситуация

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

Рисунок 5.2. Распределение земель по категориям



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

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

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

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

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

Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

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

²⁷ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podeshevet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

²⁸ <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало.

Если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, рынок Московской области только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов – таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. Аналитики предполагают, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет арендой для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива.

5.6.4. Предложение

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

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

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

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

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

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

ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

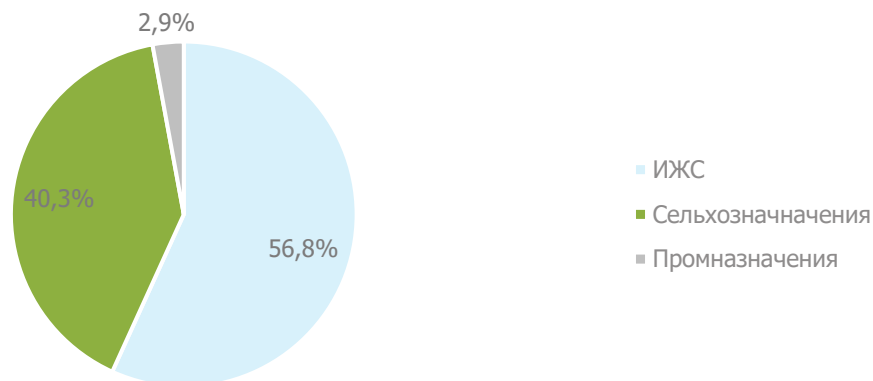
Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются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

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

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

По состоянию на октябрь 2022 г. согласно данным информационного портала Авито²⁹ в Московской области было выставлено на продажу более 45 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков - это участки под ИЖС (56,8%), участки сельхозназначения составляют 40,3% от общего количества участков на продажу.

²⁹ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

Рисунок 5.3. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на октябрь 2022 г.

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

5.6.5. Спрос

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

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, аналитики отмечают, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в уникальных локациях.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

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

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

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% вносят сети. После введения требований по переходу на

эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

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

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

5.6.6. Финансовые условия

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

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 1-м квартале 2022 г. составила 394 400 руб./сот.

Рисунок 5.4. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ в 1 квартале 2022 г., руб./кв. м.



Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5633.html>

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в г.о. Чехов в 1-м квартале 2022 г. составила 214 600 руб./сот.

Таблица 5.18. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой и офисной недвижимости в разных муниципальных образованиях в 1 квартале 2022 г., тыс. руб./сот.

№ п/п	Муниципальное образование	Цена, руб./кв. м.
1	Богородский г.о.	2 864
2	Волоколамский г.о.	3 400
3	г.о. Балашиха	11 238
4	г.о. Домодедово	3 587
5	г.о. Дубна	5 769
6	г.о. Истра	5 494
7	г.о. Клин	1 944
8	г.о. Егорьевск	10 861
9	г.о. Красногорск	19 891
10	г.о. Жуковский	20 000

№ п/п	Муниципальное образование	Цена, руб./кв. м.
11	г.о. Люберцы	6 746
12	г.о. Мытищи	4 903
13	г.о. Павловский Посад	1 560
14	г.о. Подольск	3 817
15	г.о. Серпухов	7 173
16	г.о. Солнечногорск	3 482
17	г.о. Чехов	2 146
18	г. о. Щелково	2 703
19	Дмитровский г.о.	3 756
20	Коломенский г.о.	7 680
21	Ленинский г.о.	5 729
22	Можайский г.о.	2 627
23	Наро-Фоминский г.о.	2 380
24	Одинцовский г.о.	10 707

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

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемых объектов, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 180 000 до 1 074 000 руб./сот. Разброс цен обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

Таблица 5.19. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, в локации оцениваемого объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот.	Источник	Примечание
1	Московская область, городской округ Чехов, Речной туп.	10,25	11 000 000	1 073 171	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/248047355/	Не используется в расчете, стоимость предложения продажи участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации
2	Московская область, городской округ Чехов, Симферопольское шоссе, кад. номер: 50:31:0020501:8667	29,00	18 000 000	620 690	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/252243607/	ВРИ земельного участка: для жилищного строительства, обслуживание автотранспорта, не используется в расчете
3	Московская область, городской округ Чехов, д. Солодовка Кадастровый, кад. номер 50:31:0010402:163	15,00	3 000 000	200 000	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/264534330/	Не используется в расчете, т.к. ВРИ участка под ИЖС
4	Московская область, городской округ Чехов, Чепелево деревня	9,00	4 120 000	457 778	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/263279324/	Не используется в расчете, т.к. не сопоставим по площади
5	Московская область, городской округ Чехов, д. Большое Петровское	50,00	15 500 000	310 000	https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok-	Используется в расчете

№ п/п	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот.	Источник	Примечание
					pod-stroitelstvo-torgovogo-kompleksa	
6	Московская область, городской округ Чехов, д. Покров	16,39	5 990 000	363 026	https://mo.russianrealty.ru/prodazha-uchastka-116193509-Pokrov-derevnya-Simferopolskoe/	Используется в расчете
7	Московская область, городской округ Чехов, Березки поселок	100,00	20 000 000	200 000	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/264648448/	Не используется в расчете, т.к. расположен на значительном удалении от оцениваемого участка
8	Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Уездная, д. 12/1	44,00	22 000 000	500 000	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/	Используется в расчете
9	Московская область, городской округ Чехов, в районе д. Чепелево	552,59	100 000 000	180 966	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_553_ga_promnaznacheniya_2139829029	Используется в расчете
10	Московская область, городской округ Чехов, Уездная, владение 19	237,0	159 500 000	672 996	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_2261348405	Не используется в расчете, стоимость предложения продажи участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.6.8. Выводы

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По состоянию на 01.01.2020 г., площадь Московского региона составляет 4 432,9 тыс. га, площадь земель населенных пунктов - 585,8 млн га;
- На сегодняшний день рынок земли коммерческого назначения в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами.
- Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются "сырыми" и не представляют собой конечный продукт.
- Предложение представлено в основном землями сельскохозяйственного назначения.
- В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров

- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе).
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 1-м квартале 2022 г. составила 394 400 руб./сот.
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в г.о. Чехов в 1-м квартале 2022 г. составила 214 600 руб./сот.
- Диапазон цен на земельные участки под коммерческую застройку в районе расположения оцениваемого объекта, варьируется от 180 000 до 1 074 000 руб./сот. Разброс цен обусловлен различием в общей площади земельных участков, видом разрешенного использования, местоположением, 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)³⁰.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен³¹.

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

³⁰ IFRS 1, п. 3.

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

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

Основные средства³³ представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги³⁴.

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

Остаточная стоимость³⁶ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива³⁷.

Инвестиционное имущество³⁸ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

³² IAS 38, п. 8.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание могут быть определяющими факторами⁴⁰.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости⁴¹.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁴².

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁴³

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁴⁴

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁴⁵

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

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

⁴⁰ IAS 1, п. 7.

⁴¹ П. 10.1 МСО 2020

⁴² П. 30.1 МСО 2020

⁴³ П. 50.1 МСО 2020

⁴⁴ П. 50.2 МСО 2020

⁴⁵ П. 50.3 МСО 2020

6.2. Классификация основных средств

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

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

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

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁴⁷.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁴⁸.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

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

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

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

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

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵².

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁵³.

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

⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵³ Фонд МСФО.

операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁵⁴.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁵⁵.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁵⁶.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁵⁷.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁵⁸.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁵⁹.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁰.

⁵⁴ IFRS 13, п. 2.

⁵⁵ IFRS 13, п. 3.

⁵⁶ IFRS 13, п. 11.

⁵⁷ IFRS 13, п. 15.

⁵⁸ IFRS 13, п. 16.

⁵⁹ IFRS 13, п. 27.

⁶⁰ IFRS 13, п. 32.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶¹

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁶².

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶³.

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

⁶¹ IFRS 13, п. 38.

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

⁶³ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

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

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

6.6.1. Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁶⁸.

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

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

⁶⁶ Там же, п. 18.

⁶⁷ Там же, п. 19.

⁶⁸ Там же, п. 20.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁶⁹:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁰.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

⁷¹ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №91102-р).

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷² определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁷⁵

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

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

⁷⁴ Там же, п. 13.

⁷⁵ Там же, п. 14.

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

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁷.

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

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

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁰:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени

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

⁷⁸ Там же, п. 16.

⁷⁹ Там же, п. 17.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), 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, доходным и затратным подходами.

Расчет справедливой стоимости ТРЦ производился сравнительным (метод прямого сравнительного анализа продаж) и доходным (метод капитализации дохода) подходами с последующим согласованием результатов.

Расчет справедливой стоимости части объекта оценки – объектов специального назначения (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция), производился в рамках затратного подхода. В рамках затратного подхода использовался метод сравнительной единицы с использованием справочников Ко-Инвест.

Расчет справедливой стоимости земельного участка производился в рамках сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁸², что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для оценки объекта оценки, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸³, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход использовался только при расчете справедливой стоимости объектов специального назначения (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция). Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами недвижимости специального назначения,

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

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

⁸³ Там же, п. 16.

в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход при расчете справедливой стоимости здания торгово-развлекательного центра не используется, 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	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода и будет возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ⁸⁴. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки 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"

⁸⁴ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

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

В рамках затратного подхода определялась стоимость 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. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

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

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

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ,$$

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя;

НИ — накопленный износ.

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7. Отчета использование в рамках расчета воспроизводства или замещения улучшений земельного участка метода сравнительной единицы.

Расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

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

где:

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

C₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₃ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₄ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

П_{пр%} — прибыль предпринимателя, %;

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

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Анализ данных на полноту и качество.

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

Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику.

Подбор аналогов в соответствующем справочнике "КО-ИНВЕСТ" (используемый справочник отражается в расчетной таблице, в строке "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетной таблице результаты указанного выше подбора отражаются в строке "Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетной таблице, в строке "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников "КО-ИНВЕСТ"), в строках "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

Этап 3. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения.

К справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемых объектов к объектам-аналогам по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Этап 4. Определение величины накопленного износа.

Этап 5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.1.2. Определение затрат на замещение зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)

В соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении 2, Исполнитель применяет к справочной стоимости удельного показателя нижеследующие корректировки.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_1)

Данный коэффициент вводится в случае, когда оцениваемое здание/сооружение располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочника, на основе которого ведется расчет стоимости объекта.

$$K_1 = a_j / a_c$$

где:

a_c и a_j – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Расчет корректирующего коэффициента на различие в сейсмичности приведен ниже в таблице.

Таблица 7.1. Коэффициент на различие в сейсмичности (K₁)

№ п/п	Экономический район, край, область	Сейсмичность в баллах	Коэффициенты уровня стоимости здания α	Корректировка (K ₁) на различие в сейсмичности
1	Московская область	6	1,00	1,00

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 449

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры"⁸⁵, данный коэффициент для региона "Московская область" составляет величину **1,00**.

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 7.2. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме/площади оцениваемых объектов и аналогов

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Коэффициент K ₂	Vo/Vспр	Коэффициент K ₂
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 41

Применение корректирующего коэффициента на различие в объеме или площади (K₂) для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 7.5 и Таблица 7.6.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₃)

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₃)

Данный коэффициент отражает изменение стоимости строительства объекта с даты выпуска справочника, до даты, ближайшей к дате оценки, по которой известны темпы изменения индексов цен на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование. Коэффициент изменения цен в строительстве был определен Исполнителем на основании данных, представленных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", Вып. 119, апрель 2022 г.

Для справочников, выпущенных на 01.01.2020 г. корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_3 = I_{01.01.2020-01.10.2022}$$

где:

I_{01.04.2020-01.10.2022} - значение индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки (01.10.2022 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.01.2020 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический

⁸⁵ Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020, стр. 449

бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78; Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95; Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г., стр. 63).

Для справочников, выпущенных на 01.01.2021 г. корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_3 = I_{01.01.2021-01.10.2022}$$

где:

I_{01.01.2021-01.10.2022} - значение индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки (01.10.2022 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.01.2021 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78; Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95; Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г., стр. 63).

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

Таблица 7.3. Корректирующий коэффициент стоимости строительства в Московской области по характерным конструктивным системам сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₃)

Класс конструктивной системы (КС)	Для Московской области на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	Для Московской области на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.	Средние региональные индексы на строительные-монтажные работы на апрель 2022 г.	Средние региональные индексы на строительные-монтажные работы на дату оценки октябрь 2022 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2020 г. по 01.10.2022 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2021 г. по 01.10.2022 г.
КС-1	1,221	1,316			1,297	1,398
КС-2	1,183	1,371			1,257	1,456
КС-3	1,261	1,468			1,339	1,559
КС-4	1,203	1,408			1,278	1,496
КС-5	1,209	1,371			1,284	1,456
КС-6	1,211	1,380			1,286	1,466
КС-7	1,226	1,331			1,302	1,414
КС-8	1,205	1,403	1,0703	1,1368	1,280	1,490
КС-8а	1,164	1,405			1,236	1,492
КС-9	1,230	1,327			1,306	1,410
КС-10	1,210	1,432			1,285	1,521
КС-11	1,241	1,294			1,318	1,374
КС-12	1,214	1,407			1,289	1,494
КС-13	1,226	1,331			1,302	1,414
КС-14	1,186	1,402			1,260	1,489

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г., Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78; Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.01.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95; Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г., стр. 63

Применение корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам сооружений (K₃) для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 7.5 и Таблица 7.6.

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 / КСс	Конструктивный элемент	Материал	Соотношение стоимостных коэффициентов	Поправка
КС-1 / КС-4	стены	кирпич / ж/б	1,00/1,29	0,78
КС-1 / КС-3	стены	кирпич / ж/б	1,00/1,29	0,78
КС-3 / КС-1	стены	ж/б /кирпич	1,29/1,00	1,29
КС-4 / КС-1	стены	ж/б /кирпич	1,29/1,00	1,29
КС-3 / КС-1	стены	шлакобетонные блоки /кирпич	0,59/1,00	0,59
КС-3 / КС-1	стены	легкобетонные сборные панели /кирпич	1,12/1,00	1,12
КС-6 / КС-4	стены	металл/ ж/б	0,62/1,29	0,48
КС-3 / КС-6	стены	ж/б /металл	1,29/0,62	2,08
КС-6 / КС-10	стены	металл/ ж/б	0,62/1,29	0,48
КС-1 / КС-2	перекрытия	ж/б / деревянные	1,55/1,00	1,55
КС-6 / КС-1	стены	сендвич панели/ кирпич	0,62/1,00	0,62
КС-2 / КС-1	перекрытия	деревянные/ ж/б	1,00/1,55	0,65
КС-6 / КС-5	стены	сендвич панели/ ж/б	0,62/1,29	0,48

Источник: А. Табакова, А.В. Дидковская. Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2020 года. Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.

Прибыль предпринимателя (П_{пр%}) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета. 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., 2021 г. и составляет **10,40%**, минимальное значение для высококлассных торговых объектов на активном рынке, поскольку объекты являются вспомогательным имуществом.

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.	86 100,00	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruПЗ.19.000.0073
5	Строительный объем аналога, куб. м	200,00	
6	Единица измерения (1 куб. м / I кв. м / 1 ед.)	10 куб. м	

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
7	Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
8	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K1)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
9	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K2)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K3)	1,559	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №119.
11	Корректировка на различие в конструктивных системах (K4)	929,952	Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.
12	Прибыль предпринимателя, %	10,40	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., 2021 г.
13	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	149 817	= (86 100,00 + 929,952) x 1,000 x 1,000 x 1,559 x (1+10,40%)
14	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.	2 427 036	= 149 817,00 x 16,20

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.	3 850 741,00	3 365 331,00	14 423,00	Для участка №1 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г., код по справочнику гИЗ.06.009.0051
6	Единица измерения (1 куб. м / I кв. м / 1 ед.)	1 км	1 км	10 м	
7	Класс конструктивных систем аналога	КС-8	КС-12	КС-12	Для участка №2 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г., код по справочнику гИЗ.06.010.0128
					Для участка №3 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Магистральные сети и транспорт" на 01.01.2020 г., код по справочнику гИЗ.06.011.0003
8	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K1)	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 (K2)	1,000	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K3)	1,280	1,289	1,289	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №119.
11	Корректировка на различие в конструктивных системах (K4)	0,00	0,00	0,00	Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.
12	Прибыль предпринимателя, %	10,40	10,40	10,40	Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода." под

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник		
13	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	5 441 239	4 790 854	20 532	редакцией Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2021 г. Для участка №1 = (3 850 741,00+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,280 x (1+10,40%) Для участка №2 = (3 365 331,00+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,289 x (1+10,40%) Для участка №3 = (14 423+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,289 x (1+10,40%)
14	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб. по участкам	1 619 585	34 973	82 540	Для участка №1 = 5 441 239 x 0,29765 Для участка №2 = 4 790 854 x 0,00730 Для участка №3 = 20 532 x 4,020
15	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.			1 737 099	= 1 619 585 + 34 973 + 82 540

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.1.3. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий и сооружений

7.1.3.1. 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 3.9 - Таблица 3.10).

7.1.3.2. 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 актива⁸⁶.

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 характеристикам⁸⁷.

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

⁸⁶ "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г., стр. 149.

⁸⁷ Виноградов Д. В. "Экономика недвижимости", учебное пособие. — Владимирский государственный университет; 2007.

жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг⁸⁸.

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 неустранимым⁸⁹.

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%.

7.1.3.3. Определение экономического устаревания зданий и сооружений

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

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

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

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

⁸⁸ Александров В. Т. "Ценообразование в строительстве". — СПб: "Питер", 2001, 352с.: ил. (серия "Ключевые вопросы").

⁸⁹ Грязнова А. Г. "Оценка недвижимости". — М.: "Финансы и статистика", 2002 г., стр. 230.

7.1.3.4. Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

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, %".

7.1.4. 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.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. (округленно)
1	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	2 427 036	13,00	58	22,41%	0,00%	0,00%	22,41%	1 869 288	1 869 000
2	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	1 737 099	13,00	27	48,15%	0,00%	0,00%	48,15%	879 566	880 000
2.1.	Учетный участок №3	82 540	13,00	27	48,15%	0,00%	0,00%	48,15%	41 794	42 000
2.2.	Учетный участок №2	34 973	13,00	27	48,15%	0,00%	0,00%	48,15%	17 708	18 000
2.3.	Учетный участок №1	1 619 585	13,00	27	48,15%	0,00%	0,00%	48,15%	820 064	820 000
Итого		4 164 135							2 748 854	2 749 000

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Наименование	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. (округленно)
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	1 869 288	1 869 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	879 566	880 000
Итого	2 748 854	2 749 000

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 составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 749 000 (Два миллиона семьсот сорок девять тысяч) руб.

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области⁹⁰, к которому принадлежит объект оценки, за октябрь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (табл. 8.2-8.3). В качестве объекта недвижимости признаются: здания торгово-развлекательных центров; земельные участки для строительства объектов коммерческого назначения.

В процессе анализа было выявлено девять предложений по продаже торговых центров, в качестве аналогов были выбраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога, также было выявлено девять предложений по продаже земельных участков, в качестве объектов-аналогов были выбраны три предложения по продаже земельных участков в области объекта оценки.

⁹⁰ Информационные порталы Internet: www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.; информационно-аналитический портал Realto.

Анализ предложений торговой недвижимости, а также земельных участков для размещения коммерческих объектов, в частности объектов торговли), в области объекта оценки и обоснование выбора объектов-аналогов представлено в Таблица 5.15 и Таблица 5.19 Раздела 5 настоящего Отчета.

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 единого объекта недвижимости (ЕОН)	
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	
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; • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) ИРД; • наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

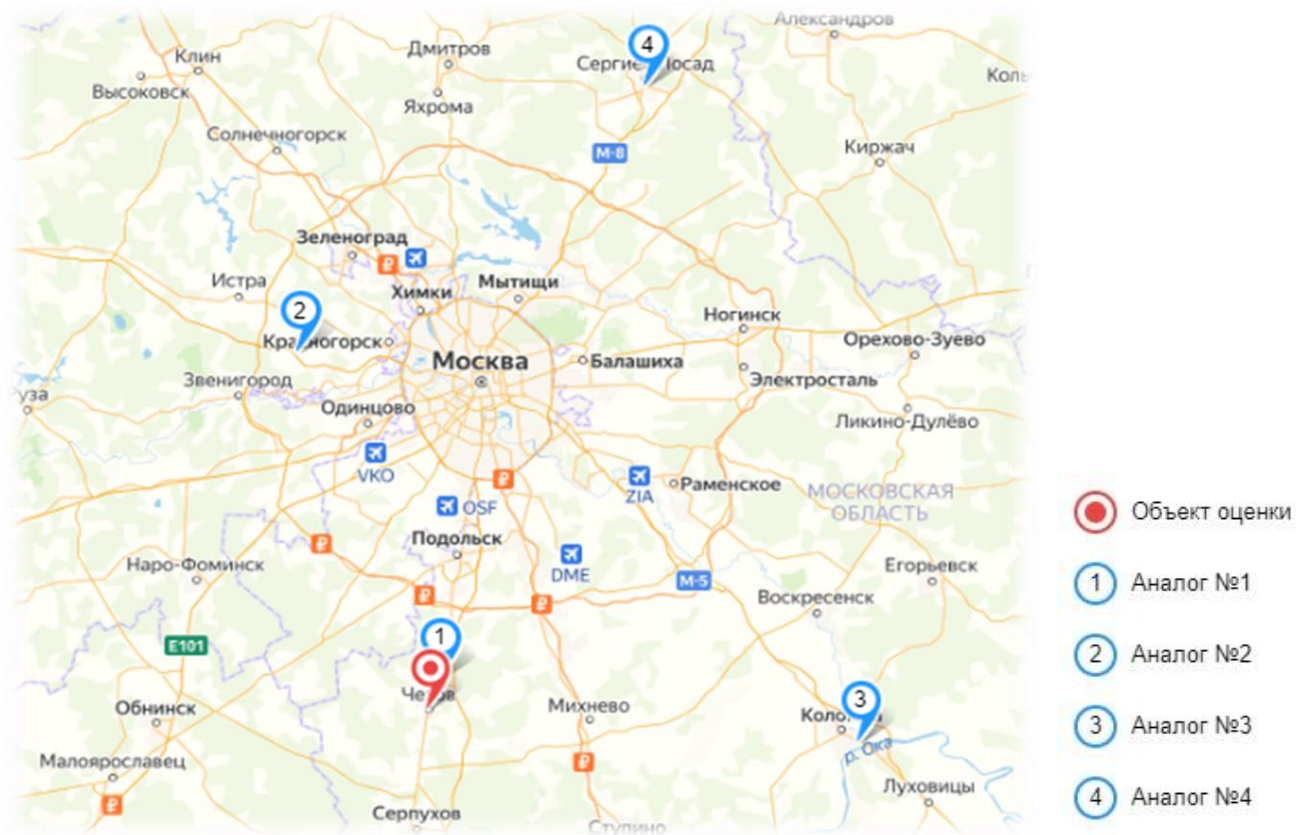
Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр
2	Краткое описание объекта недвижимости	Шестиэтажный торгово-развлекательный центр с подземной парковкой на 200 м/м, также есть наземный паркинг на 36 м/м. Все необходимые коммуникации: интернет, МГТС, имеются лифты.	Торгово-развлекательный центр в г. Чехов по адресу: Симферопольское ш., д. 1. Организованная парковка на 300 м/м. Общая площадь - 19 341,5 кв.м. Цена предложения составляет 2 млрд. с НДС	Торгово-офисный центр по адресу: Московская область, г.о. Истра, Павлово-Слободское с/п, ул. Невская, д. 704. Организованная парковка. Общая площадь - 7 240 кв.м. Цена предложения составляет 1 млрд. руб. с НДС	Торгово-развлекательный центр в г. Коломна по адресу: г. Коломна, пл. Восстания, д. 7. Организованная парковка на 250 м/м. Общая площадь - 15,748 тыс кв.м. Цена предложения 1 200 632 тыс. руб. с НДС	Торгово-развлекательный центр по адресу: г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19. Организованная парковка. Общая площадь 6,55 тыс. кв.м. Цена предложения - 650 млн. руб. с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
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, городской округ Истра, Павлово-Слободское с/п, ул. Невская, д. 704	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д. 19
		г.п. Чехов	г.п. Чехов	с. Павловская Слобода	г. Коломна	г. Сергиев Посад
		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Районный	Окружной	Районный
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	7 240,00	16 748,00	6 550,00
12	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	17 964,00	16 250,00	5 500,00	14 738,24	5 000,00
13	Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047,00	53 477,00	7 662,00	6 700,00	3 300,00
14	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Цена предложения (с НДС), руб.	-	2 000 000 000	1 000 000 000	1 200 632 000	650 000 000
20	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м общей площади	-	103 405	138 122	71 688	99 237

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/ , 8-906-780-02-32	Информационный портал "АФУ", https://afy.ru/sanatoriya-istra/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000368370 , 8-495-369-33-76	Информационный портал "KVMeter", https://www.kvmeter.ru/object/s/26835782/ , 8-916-957-30-46	Информационный портал "Циан", https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/ , 8-906-780-02-32

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

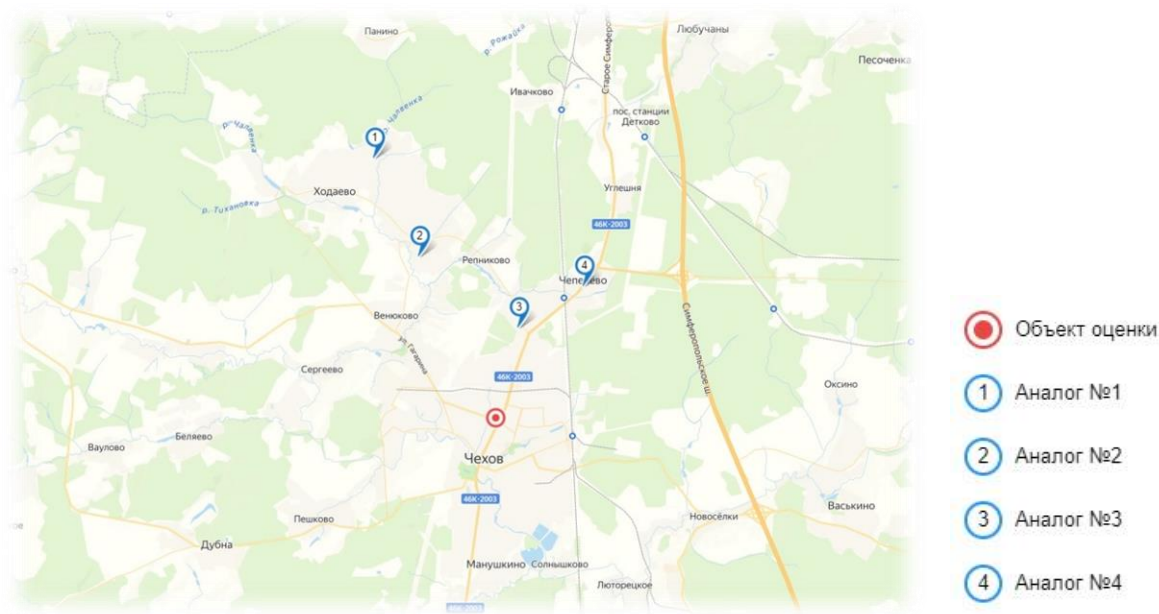
Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	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 с кадастровым номером №50:31:0000000:1183, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 15,5 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок с кадастровым номером №50:31:0020501:372, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 5,99 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок с кадастровым номером №50:31:0020501:7929, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 22 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок с кадастровым номером №50:31:0020301:297, многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 100 млн руб. (НДС не облагается)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	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	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96 Симферопольское шоссе Центры деловой активности	Московская область, городской округ Чехов, д. Большое Петровское Симферопольское шоссе Окраины города, промзоны	Московская область, городской округ Чехов, д. Покров Симферопольское шоссе Окраины города, промзоны	Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Уездная, д. 12/1 Симферопольское шоссе Центры деловой активности	Московская область, городской округ Чехов, в районе д. Чепелево Симферопольское шоссе Окраины города, промзоны
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенная улица)	1-я линия (второстепенная улица)	2-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	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	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
11	Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	50,00	16,39	44,00	552,59
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует (Разрешение на строительство ТЦ, ТУ на подключение коммуникаций, ГПЗУ)	Присутствует	Присутствует (ГПЗУ)	Отсутствует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Есть электричество (15 кВт)	Коммуникации по границе
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	15 500 000	5 990 000	22 000 000	100 000 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0	0

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		15 500 000	5 990 000	22 000 000	100 000 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	310 000	363 026	500 000	180 966
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Профессиональное Капитальное Строительство", https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok-pod-stroitelstvo-torgovogo-kompleksa , 8-800-770-05-47	Информационный портал "Russian Realty", https://mo.russianrealty.ru/prodazha-uchastka-116193509-Pokrov-derevnya-Simferopolskoe/ , 8-926-018-76-60	Информационный портал "Циан", https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/ , 8-966-054-64-63	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnyj_uchastki/uchastok_553_ga_promyshlennyye_omnaznacheniya_2139829029 , 8-958-716-74-79

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

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

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

№ п/п	Элементы сравнения
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; пешеходный и автомобильный трафик; линия домов; 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); период между датами сделок (предложений) и оценки; категория земель; разрешенное использование земельного участка; рельеф; транспортная доступность; инфраструктура.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в табл. 8.5.

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); характеристики местоположения объекта недвижимости; тип торгового центра; общая площадь объекта недвижимости; 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости; корректировка на тип торгового центра; корректировка на размер общей площади; 	Таблица 8.25
Для земельного участка (оцениваемый объект №4)			
2	<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); 	Таблица 8.26

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
	<ul style="list-style-type: none"> • характеристики местоположения земельного участка; • линия расположения; • общая площадь земельного участка; • наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • наличие (отсутствие) коммуникаций. 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на характеристики местоположения земельного участка; • корректировка на линию расположения; • корректировка на размер общей площади; • корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций. 	

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 ТРЦ по объектам-аналогам №2, №3 и №4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, типу (классу) торговых центров и общей площади, 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 земельного участка по всем объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу характеристик местоположения, общей площади, наличия (отсутствия) исходно-разрешительной документации 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 земельного участка 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 (СРК №2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 и аналитическим порталом "Statrielt"⁹¹.

Таблица 8.6. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для земельных участков

№ п/п	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение корректировки на торг для Московской области, %
1	-10,00%	-12,00%	-11,00%

⁹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

№ п/п	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение корректировки на торг для Московской области, %
2	-4,00%	-15,00%	-9,00%
https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda			
Среднее значение	-7,00%	-13,50%	-10,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для земельного участка в размере **-10,00%**.

Корректировка на характеристики местоположение земельного участка

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 Справочнике оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А. (Таблица 8.7)

Таблица 8.7. Величина корректировки на характеристики местоположения по району города

Районы города	Коэффициент	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1	0,00%	13,64%	29,87%	44,93%	31,58%	56,25%
Центры деловой активности	0,88	-12,00%	0,00%	14,29%	27,54%	15,79%	37,50%
Зоны автомагистралей	0,77	-23,00%	-12,50%	0,00%	11,59%	1,32%	20,31%
Индивидуальные жилые дома	0,69	-31,00%	-21,59%	-10,39%	0,00%	-9,21%	7,81%
Многоквартирная жилая застройка	0,76	-24,00%	-13,64%	-1,30%	10,14%	0,00%	18,75%
Окраины города, промзоны	0,64	-36,00%	-27,27%	-16,88%	-7,25%	-15,79%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 8.8. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты аналоги			
		№ 1	№ 2	№3	№ 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, городской округ Чехов, д. Большое Петровское	Московская область, городской округ Чехов, д. Покров	Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Уездная, д. 12/1	Московская область, городской округ Чехов, в районе д. Чепелево
	Центры деловой активности	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Центры деловой активности	Окраины города, промзоны
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	—	37,50%	37,50%	0,00%	37,50%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию расположения

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 данных информационно-аналитического портала Statrael⁹². Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания	0,80	0,95	0,87
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)			14,94% ⁹³
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 1 линия второстепенная улица)			5,26% ⁹⁴

Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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

Таблица 8.10. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект №4	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенная улица)	1-я линия (второстепенная улица)	2-я линия
Корректировка на линию земельного участка (%)	—	0,00%	5,26%	5,26%	14,94%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

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

Корректировка на общую площадь земельного участка была рассчитана на основании данных представленных в "Справочнике оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А., зависимость удельной цены от площади земельного участка

⁹² <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

⁹³ $14,94\% = 1/0,87 - 1$ (среднее значение корректировки)

⁹⁴ $5,26\% = 1/0,95 - 1$ (верхнее значение корректировки для аналогов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы)

коммерческого назначения усредненно по городам России может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,13 * X^{-0,08}$$

где:

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

X –общая площади объекта недвижимого имущества.

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

$$K_{пл} = [(1,13 * X_{оц}^{-0,08}) / (1,13 * X_{оа}^{-0,08}) - 1] * 100\%,$$

где:

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

X_{оц} – общая площадь оцениваемого объекта;

X_{оа} – общая площадь объекта-аналога.

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

Таблица 8.11. Расчет корректировки на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Оцениваемый объект №4	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№3	№ 4
Площадь общая	кв. м	9 047,00	5 000,00	1 639,00	4 400,00	55 259,00
$y=f(x)$	—	0,5452	0,5717	0,6250	0,5776	0,4717
Корректировка	%	—	-4,63%	-12,77%	-5,60%	15,58%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

Наличие исходно-разрешительной документации – обязательное условие для проектирования всех видов строительных работ, в том числе и на незастроенном земельном участке. Поэтому наличие ИРД при продаже существенно повышает стоимость земельного участка.

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании сборника рыночных корректировок, СРК - 2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	11,00%	18,00%	14,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-9,91%	-15,25%	-12,58%

Источник: сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

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

Таблица 8.13. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

Наименование параметра	Оцениваемый объект №4	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№3	№ 4
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует (Разрешение на строительство)	Присутствует	Присутствует (ГПЗУ)	Отсутствует

Наименование параметра	Оцениваемый объект №4	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№3	№ 4
		ТЦ, ТУ на подключение коммуникаций, ГПЗУ)			
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)	—	-12,58%	-12,58%	-9,91%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

В процессе проведенного мониторинга рынка земельных участков было выявлено, что наличие (отсутствие) коммуникаций у земельного участка напрямую влияют на его стоимость.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций проводилась Исполнителем на основании данных, опубликованных на портале Statrielt⁹⁵.

Таблица 8.14. Исходные данные и 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 (три фазы)	1,07	1,17	1,11	11,00%	-9,91%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,02	1,12	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07	7,00%	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16	16,00%	-13,79%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10	10,00%	-9,09%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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

Таблица 8.15. Корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Наименование параметра	Оцениваемый объект №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Есть электричество (15 кВт)	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	0,00%	0,00%	-5,66%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

⁹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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 расчета данных для оценки и консалтинга (СРК №2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г. и Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А и информационно-аналитического портала Statrielt⁹⁶.

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

№ п/п	Источник информации	Интервал значений		Среднее значение
При продаже объекта (торговая недвижимость)				
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022	-9,00%	-11,00%	-10,00%
2	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda	-3,00%	-12,00%	-7,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.	-5,00%	-15,00%	-10,00%
Значение корректировки, %		-5,67%	-12,67%	-9,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для торговой недвижимости, составляет **-9,00%**.

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 I полугодия 2022 года"⁹⁷.

⁹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

⁹⁷ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>

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

№ п/п	Местоположение	Среднее значение стоимости торговой недвижимости по итогам 1 полугодия 2022 г.	Величина корректировки, %
1	г. Чехов, г. Серпухов	76 300	0,0%
2	с. Павловская Слобода	89 100	-14,4%
3	г. Коломна	62 200	22,7%
4	г. Сергиев Посад	68 700	11,1%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр", ПФК "Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2022 года"

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

Таблица 8.18. Результаты расчета корректировки на местоположение

Наименование параметра	Оцениваемый объект №1	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1	Московская область, городской округ Истра, Павлово-Слободское с/п, ул. Невская, д. 704	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д. 19
	г.п. Чехов	г.п. Чехов	с. Павловская Слобода	г. Коломна	г. Сергиев Посад
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	—	0,00%	-14,37%	22,67%	11,06%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип торгового центра

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

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

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

Таблица 8.19. Классификация торговых центров

№	Тип	Общая площадь, тыс. кв. м		GLA, тыс. кв. м		1-ая зона охвата, км		Кол-во жителей, тыс. чел.		Якорь	Арендаторы
		min	max	min	max	min	max	min	max		
1	Микрорайонный	<1	2	<1,5	3		<2		<10	продуктовый супермаркет	супермаркет, 2-10 павильонов (продажа продуктов, аптека; услуги: химчистка, связь, кафе)
2	Районный	2	12	3	15	2	5	3	40	продуктовый супермаркет	1 супермаркет, 15-50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе)
3	Окружной	20	100	10	40	5	10	40	150	продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений	2-4 якоря, торговая галерея (40-120 павильонов), фуд-корт (3-10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10-100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4-8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес)
4	Суперокружной	50	160	25	60	5	15	40	150	продуктовый гипермаркет	3-7 якорей, торговая галерея (40-150 павильонов), фуд-корт (4-12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6-10 залов
5	Региональный	40	180	25	85	13	20	>150		гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений	5-10 якорей, торговая галерея (70-200 павильонов), фуд-корт (8-12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6-14 залов
6	Суперрегиональный	100	>200	50	>150	13	40	>250		гипермаркеты продуктов, DIY, электроники, спорттоваров, магазины одежды, кинотеатр, зона развлечений	5-10 якорей, торговая галерея (100-250 павильонов), фуд-корт (8-16 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, спа-центр, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 8-14 залов

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Величина данной корректировки определялась на основании средневзвешенных арендных ставок в ТЦ различных форматов, опубликованных на Информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости"⁹⁸.

Таблица 8.20. Средневзвешенные ставки аренды в ТЦ различных форматов

Формат торгового центра	Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год, без учета НДС и ЭР
Суперрегиональный	28 847
Региональный	21 811
Окружной	19 400
Районный	20 907
Микрорайонный	25 733
Специализированный	21 291

Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таким образом, были рассчитаны корректировки на формат ТЦ.

Таблица 8.21. Расчет корректировки на класс торгового центра

	Суперрегиональ-ный	Региональный	Окружной	Районный	Микрорайонный	Специализиро-ванный
Суперрегиональный	0,00%	32,26%	48,70%	37,98%	12,10%	35,49%
Региональный	-24,39%	0,00%	12,43%	4,32%	-15,24%	2,44%
Окружной	-32,75%	-11,05%	0,00%	-7,21%	-24,61%	-8,88%
Районный	-27,52%	-4,14%	7,77%	0,00%	-18,75%	-1,80%
Микрорайонный	-10,79%	17,98%	32,64%	23,08%	0,00%	20,86%
Специализированный	-26,19%	-2,38%	9,75%	1,84%	-17,26%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.22. Расчет корректировки на класс торгового центра

Наименование параметра	Оцениваемый объект №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Районный	Окружной	Районный
Корректировка	—	0,00%	-7,21%	0,00%	-7,21%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для коммерческой недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов, ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt⁹⁹.

⁹⁸ https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#torgovaya-nedvizhimost_5

⁹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2887-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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

$$K = (S_{00}/S_{0a})^n - 1,$$

где:

S_{00} - площадь оцениваемого объекта;

S_{0a} - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника для общественных зданий и помещений соответствует значению -0,19).

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

Таблица 8.23. Расчет корректировки на общую площадь для объектов- аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	7 240,00	16 748,00	6 550,00
Корректировка на площадь, %	—	-9,57%	-24,97%	-12,01%	-26,38%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов:

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

Таблица 8.24. Результаты оценки объекта оценки 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 №99/2021/422287786 от 07.10.2021 г.	2 102 445 000	без учета НДС
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 №99/2021/422302859 от 07.10.2021 г.	31 427 000	НДС не облагается
Итого стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода	2 133 872 000	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 составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 133 872 000 (Два миллиарда сто тридцать три миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) руб.

Таблица 8.25. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	138 122	71 688	99 237
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	-	103 405	138 122	71 688	99 237
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	-	103 405	138 122	71 688	99 237
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	-	103 405	138 122	71 688	99 237
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	94 098	125 691	65 236	90 305
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	94 098	125 691	65 236	90 305
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 9б	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1	Московская область, городской округ Истра, Павлово-Слободское с/п, ул. Невская, д. 704	Московская область, г. Коломна, площадь Восстания, д. 7	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д. 19
8		г.п. Чехов	г.п. Чехов	с. Павловская Слобода	г. Коломна	г. Сергиев Посад
	Корректировка на характеристики местоположения (%)	-	0,00%	-14,37%	22,67%	11,06%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	94 098	107 634	80 024	100 295
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения по району города (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	94 098	107 634	80 024	100 295

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Корректировка на линию домов, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		94 098	107 634	80 024	100 295
10	Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Районный	Окружной	Районный
	Корректировка на тип торгового центра (%)		0,00%	-7,21%	0,00%	-7,21%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		94 098	99 876	80 024	93 066
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	7 240,00	16 748,00	6 550,00
11	Корректировка на размер общей площади, %	-	-9,57%	-24,97%	-12,01%	-26,38%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	85 096	74 939	70 416	68 513
12	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	85 096	74 939	70 416	68 513
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	85 096	74 939	70 416	68 513
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	85 096	74 939	70 416	68 513
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	85 096	74 939	70 416	68 513
16	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	85 096	74 939	70 416	68 513
17	Сумма абсолютных величин корректировок	-	18,57%	55,54%	43,68%	53,65%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	5,39	1,80	2,29	1,86
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	47,50%	15,88%	20,19%	16,44%
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					77 794
	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					77 794
	Площадь объекта недвижимости, кв. м					32 835,00

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.				2 554 361 000
		Справедливая стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб.				31 427 000
		Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.				2 133 872 000
		Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка, приходящегося на ТРЦ "Карнавал" (без учета НДС), руб.				2 102 445 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.26. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого земельного участка, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб.		310 000	363 026	500 000	180 966
	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		310 000	363 026	500 000	180 966
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		310 000	363 026	500 000	180 966
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		310 000	363 026	500 000	180 966
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
6	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		279 000	326 724	450 000	162 869
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		279 000	326 724	450 000	162 869
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96	Московская область, городской округ Чехов, д. Большое Петровское	Московская область, городской округ Чехов, д. Покров	Московская область, городской округ Чехов, г.	Московская область, городской округ Чехов, в районе д. Чепелево

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
					Чехов, ул. Уездная, д. 12/1	
		Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		279 000	326 724	450 000	162 869
	Местоположение в городе	Центры деловой активности	Окраины города, промзоны	Окраины города, промзоны	Центры деловой активности	Окраины города, промзоны
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	37,50%	37,50%	0,00%	37,50%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		383 625	449 245	450 000	223 945
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (второстепенная улица)	1-я линия (второстепенная улица)	2-я линия
9	Корректировка на линию земельного участка (%)		0,00%	5,26%	5,26%	14,94%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		383 625	472 889	473 684	257 409
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка	-	383 625	472 889	473 684	257 409
	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	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
11	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		383 625	472 889	473 684	257 409
	Общая площадь земельного участка, сотка	90,47	50,00	16,39	44,00	552,59
12	Корректировка на размер общей площади, %		-4,63%	-12,77%	-5,60%	15,58%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		365 851	412 483	447 141	297 505
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		365 851	412 483	447 141	297 505
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		365 851	412 483	447 141	297 505

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект №4	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		365 851	412 483	447 141	297 505
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует (Разрешение на строительство ТЦ, ТУ на подключение коммуникаций, ГПЗУ)	Присутствует	Присутствует (ГПЗУ)	Отсутствует
17	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		-12,58%	-12,58%	-9,91%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		319 819	360 584	402 830	297 505
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Есть электричество (15 кВт)	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	-5,66%	0,00%
20	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		319 819	360 584	380 028	297 505
	Сумма абсолютных величин корректировок		64,72%	78,12%	36,44%	78,02%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,55	1,28	2,74	1,28
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		22,55%	18,68%	40,06%	18,71%
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на земельный участок (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб./сотка					347 379
	Справедливая стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб./сотка					347 379
	Общая площадь земельного участка, сотка					90,47
	Справедливая стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб.					31 427 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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.

Основные положения и допущения модели

- Величина арендопригодной площади оцениваемого торгового комплекса принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией, и составляет 17 794,23 кв. м. По состоянию на дату оценки часть помещений ТЦ "Карнавал" площадью 16 542,23 кв. м (92,43%) сдана в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Помещения площадью 1 252,00 кв. м (7,57%) остаются вакантными.
- В качестве операционного потока, 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.

9.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

9.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

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

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

По состоянию на дату оценки часть помещений ТЦ "Карнавал" площадью 16 542,23 кв. м (92,43%) сдана в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам. Помещение площадью 1 252,00 кв. м (7,57%) остается вакантным. В соответствии с информацией, предоставленной собственником, ТЦ "Карнавал" имеет дополнительный доход в виде % с товарооборота, компенсации коммунальных расходов, паркинга, сдачу в аренду мест общего пользования и рекламных поверхностей.

По состоянию на дату оценки согласно Выписке из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 г. на здание ТРЦ зарегистрировано обременение: Аренда. Часть помещений ТРЦ "Карнавал" на дату оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды.

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

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

В результате проведенного анализа¹⁰¹, арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

¹⁰¹ Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.8 - Таблица 5.12; Таблица 5.16

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

- доход от сданных помещений (базовая арендная плата, эксплуатационные и маркетинговые платежи);
- доход от вакантных помещений;
- доход от % с товарооборота;
- доход от компенсации коммунальных расходов (переменная часть);
- доход от рекламы и аренды мест общего пользования, доход от парковки;

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

По состоянию на дату оценки, помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. Данные о величине средней арендной ставки по этажам, а также в зависимости от характеристик помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Карнавал" приведены в табл. 3.7. и табл. 3.8.

Допущение. 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.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 161 200 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 59 900 - 148 500 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей (от 15 до 500 кв. м), находятся в диапазоне 16 100 - 78 100 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей (более 500 кв. м), находится в диапазоне от 4 000 - 23 800 руб./кв. м/год без учета НДС.
- % от товарооборота уплачиваемый арендаторами варьируется от 6% до 20% в зависимости от профиля арендатора.

что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов.

Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.8 - Таблица 5.12; Таблица 5.16.

Так, согласно данным "KnightFrank", ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м /год., минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

В I полугодии 2022 г. по данным аналитиков ПФК средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 3 000 до 41 700 руб. кв. м/год без НДС.

В I полугодии 2022 г. по данным аналитиков ПФК средняя цена продажи торговой недвижимости по южному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 12 700 до 250 000 руб. кв. м с НДС.

По данным аналитиков БРН, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем в г. Чехов находится в диапазоне от 4 500 до 17 676 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 14 724 руб./кв. м/год без НДС).

По итогам анализа рынка 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 9.1. Расчет потенциального валового дохода за первый прогнозный период от помещений, которые по состоянию на дату оценки сданы в аренду

Этаж	Кол-во договоров	Площадь, помещений по которым заключены договоры аренды	Средневзвешенная ставка аренды по этажу без учета ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Средневзвешенная ставка аренды по этажу с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Потенциальный валовый доход без учета ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС	Потенциальный валовый доход с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС
1 этаж	45	3 352,14	46 896	49 893	157 201 534	167 249 454
2 этаж	25	4 464,20	16 850	18 708	75 223 848	83 515 655
3 этаж	23	4 595,20	17 133	18 662	78 730 606	85 754 323
4 этаж	23	3 655,04	10 845	11 444	39 637 367	41 827 661
5 этаж	4	306,85	8 051	8 051	2 470 479	2 470 479
Крыша	3	153,80	3 425	3 425	526 695	526 695
Улица	1	15,00	9 680	9 680	145 200	145 200
Итого:	124	16 542,23	21 396	23 062	353 935 730	381 489 466

Источник: данные Заказчика, анализ и расчет АО "НЕО Центр"

В рамках расчета итоговой справедливой стоимости объекта учитывался потенциальный валовый доход с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора.

Определение ПВД от вакантных помещений

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, по состоянию на дату оценки вакантно 1 252,0 кв. м, что составляет 7,57% от общей арендопригодной площади ТЦ.

Поскольку среднерыночный уровень недозагрузки торговой недвижимости Московского региона выше и составляет 9,0–13,0%¹⁰², Исполнителем принято решение дополнительно не до загружать вакантные площади, т. к. текущий уровень недозагрузки ниже среднерыночных значений.

Доходы от % с товарооборота

В соответствии с данными, предоставленными собственником часть арендаторов ТЦ "Карнавал" платят % с товарооборота. Ставка % с товарооборота находится в диапазоне от 5% до 20% в зависимости от профиля арендатора. На основании обработанной рыночной информации, приведенной в таблице ниже (табл. 9.2), рыночная величина % с товарооборота находится в диапазоне от 1,5% до 15% в зависимости от профиля арендатора. Таким образом, Исполнитель пришел к выводу, что процентные ставки на товарооборот по большей части действующих договоров

¹⁰² Информация представлена в таблице ниже по тексту Отчета в таблице 9.8.

соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Таблица 9.2. Величина арендных ставок в 2022 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год		% от товарооборота
	Общий показатель	Районные торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000-18 000	15 000-22 000	4-6
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	18 000-35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	8 000-12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000-15 000	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200-2 000 кв. м)	6 000-12 000	6000-12 000	4-8
Операторы торговой галереи:			
Якоря более 1 000 кв. м	10 000-20 000	0-12 000	4-10
Мини-якоря 700-1 000 кв. м	15 000-30 000	0-14 000	6-10
Мини-якоря 500-700 кв. м	20 000-50 000	0-15 000	6-10
300-500 кв. м	20 000-60 000	0-25 000	5-12
150-300 кв. м	50 000-180 000	8 000-25 000	6-14
100-150 кв. м	50 000-120 000	15 000-40 000	10-14
50-100 кв. м	50 000-130 000	15 000-50 000	12-14
0-50 кв. м	50 000-180 000	20 000-100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000-8 000	4 000-6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0-6 000	0-4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court	120 000-150 000	28 000-50 000	10-15
Кафе	50 000-90 000	20 000-80 000	12-14
Рестораны	20 000-50 000	15 000-20 000	10-12

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

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам с товарооборота за 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 8 мес. 2022 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2022 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.3. Фактические данные по доходу от % с товарооборота за 2019 г. - факт 8 мес. 2022 г., 2022П

Наименование	Факт за 2019 г.	Факт за 2020 г.	Факт за 2021 г.	Факт за 8 мес. 2022 г.	Прогноз Исполнителя на 2022-2023 г., руб. без НДС ¹⁰³
Доход от % с товарооборота	21 997 791	15 016 437	18 696 644	10 815 789	18 728 404

Источник: данные Заказчика

На основании вышеизложенного, потенциальный валовый доход от % с товарооборота составил **18 728 404 руб. без учета НДС.**

Доходы от компенсации коммунальных расходов

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

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам от компенсации коммунальных расходов за 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 8 мес. 2022 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2022 г. Данные представлены в таблице ниже.

¹⁰³ Фактическое значение показателя за 8 мес. 2022 г. * (Фактическое значение показателя за 2021 г./Фактическое значение показателя за 8 мес. 2021 г.)

Таблица 9.4. Фактические данные по доходу от компенсации коммунальных расходов за 2019 г. - факт 8 мес. 2022 г., 2022П

Наименование	Факт за 2019 г.	Факт за 2020 г.	Факт за 2021 г.	Факт за 8 мес. 2022 г.	Прогноз Исполнителя на 2022-2023 г., руб. без НДС ¹⁰⁴
Компенсация коммунальных расходов	41 223 152	37 336 483	39 700 021	26 639 131	40 271 586

Источник: данные Заказчика

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

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

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

Параметр	Фактические данные по итогам 2021 г., прогнозные данные на 2022-2023 г., руб./год без НДС	Фактические данные по итогам 2021 г., прогнозные данные на 2022-2023 г, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	39 700 021 (Факт 2021 г.)	1 209 руб./кв. м/год (GBA) 2 231 руб./кв. м/год (GLA) (Факт 2021 г.)	1 062 — 2 538 руб./кв. м/год ¹⁰⁵	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022 ; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №248, ноябрь 2015 г., стр. 63
	40 271 586 (Прогноз 2022 г.)	1 226 руб./кв. м/год (GBA) 2 263 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2022 г.)		

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **40 271 586 руб. без учета НДС**.

Прочие доходы (доход от рекламы, аренды мест общего пользования и парковки)

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, собственник получает дополнительный доход от рекламы и аренды мест общего пользования, а также парковки.

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам от рекламы и аренды мест общего пользования, парковки за 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 8 мес. 2022 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2022 г. Данные представлены в таблице ниже.

¹⁰⁴ Фактическое значение показателя за 8 мес. 2022 г. * (Фактическое значение показателя за 2021 г./Фактическое значение показателя за 8 мес. 2021 г.)

¹⁰⁵ 1 062 руб./кв. м/год = ((6 000 руб./кв. м/год (Операционные расходы (торговые галереи) (<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022>))*46,15% (доля арендаторов торговых галерей))+ (1 500 руб./кв. м/год (Операционные расходы (якорные арендаторы) (<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022>))*53,85% (доля якорных арендаторов)))*29,7% (доля коммунальных платежей в операционных расходах (RWAY №248, ноябрь 2015 г., стр. 63))

2 538 руб./кв. м/год = ((15 000 руб./кв. м/год (Операционные расходы (торговые галереи) (<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022>))*46,15% (доля арендаторов торговых галерей))+ (3 000 руб./кв. м/год (Операционные расходы (якорные арендаторы) (<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022>))*53,85% (доля якорных арендаторов)))*29,7% (доля коммунальных платежей в операционных расходах (RWAY №248, ноябрь 2015 г., стр. 63))

Таблица 9.6. Фактические данные по доходу от рекламы и мест общего пользования, парковки за 2019 г. - факт 8 мес. 2022 г., 2022П

Наименование	Факт за 2019 г.	Факт за 2020 г.	Факт за 2021 г.	Факт за 8 мес. 2022 г.	Прогноз Исполнителя на 2021-2022 г., руб. без НДС
Реклама и аренда МОП	7 095 860	6 374 369	6 755 464	-	-
Парковка	10 804 805	6 322 981	8 524 415	-	-
Итого	17 900 665	12 697 350	15 279 879	-	-

Источник: данные Заказчика

По данным Заказчика в 2022 г. оцениваемый объект не имеет доход от рекламы и аренды мест общего пользования, как и парковки. В связи с тем, что по данным статьям дохода в 2022 году нет дохода, Исполнителем доход по данным статьям потенциального валового дохода равен **0 руб. без учета НДС**.

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

Таблица 9.7. Расчет величины потенциального валового дохода

Наименование	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	ПВД, руб./год без НДС	Источник
ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	16 542,23	21 729	381 489 466	На основании реестра арендаторов по состоянию на дату оценки (табл. 9.1)
ПВД от вакантных помещений, без НДС (20%), руб./год	1 252,00	-	0	-
ПВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	-	-	18 728 404	Фактическое значение показателя за 8 мес. 2022 г. * (Фактическое значение показателя за 2021 г./Фактическое значение показателя за 8 мес. 2021 г.)
ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	-	-	40 271 586	Фактическое значение показателя за 8 мес. 2022 г. * (Фактическое значение показателя за 2021 г./Фактическое значение показателя за 8 мес. 2021 г.)
ПВД от рекламы и аренда МОП, парковки, руб. без НДС (20%), руб./год	-	-	0	-
Итого:	17 794,23	-	440 489 457	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

9.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от неиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁰⁶:

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

Определение величины недозагрузки

Проанализировав уровень заполняемости аналогичных торговых центров, Исполнитель пришел к выводу, что при эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Согласно обзорам рынка, а также данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021 и информационно-аналитического портала "Statrielt", уровень недозагрузки аналогичных объектов составляет в среднем 11,28%. Указанная величина характеризует возможность неполной занятости площадей вследствие смены арендаторов.

Таблица 9.8. Величины недозагрузки торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Cushman & Wakefield	11,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Colliers	13,00%	https://nikoliers.ru/analytics#!tfeeds/993274600951/c/%D0%A2%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C
Knight Frank	13,40%	https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022
Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2022-goda)	9,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2022-goda
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021	10,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021
Среднее значение	11,28%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

1. для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне – 100%, поскольку текущий уровень недозагрузки¹⁰⁷ площадей соответствует среднерыночным данным¹⁰⁸.
2. Для помещений, на которые заключены договоры аренды с арендаторами – 0%.
3. Потери при недосборе платежей 1,52% на протяжении всего прогнозного периода, в связи с неопределенностью, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации

¹⁰⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁰⁷ Текущий уровень недозагрузки составляет 7,57%

¹⁰⁸ См. Раздел 5.5 Отчета

вооруженными силами, уходом зарубежных брендов. Значение 1,52% рассчитано на основании данных Реестра арендаторов, предоставленного Заказчика, отражает потери, связанные с предоставлением скидок по части арендаторов на дату оценки.

Определение величины действительного валового дохода от эксплуатации помещений ТРЦ "Карнавал" приведено в Таблица 9.19.

9.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁹. 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"¹¹⁰. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

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

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

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

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам на эксплуатационные и коммунальные платежи за 2019 г., 2020 г., 2021 г. и 8 мес. 2022 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2022 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.9. Фактические данные по эксплуатационным и коммунальным расходам за 2019 г. - 9 мес. 2021 г.

Наименование	Факт за 2019 г.	Факт за 2020 г.	Факт за 2021 г.	Факт за 8 мес. 2022 г.	Прогноз Исполнителя на 2022-2023 г., руб. без НДС ¹¹¹
Эксплуатационные и коммунальные расходы	73 123 888	84 542 518	92 374 629	61 399 509	92 099 264

Источник: данные Заказчика

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

¹⁰⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹¹⁰ 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.

¹¹¹ Фактическое значение показателя за 8 мес. 2022 г. /8*12

Таблица 9.10. Анализ эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

Параметр	Фактические данные по итогам 2021 г., прогнозные данные на 2022-2023 г., руб./год без НДС	Фактические данные по итогам 2021 г., прогнозные данные на 2022-2023 г., руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	92 374 629 (Факт 2021 г.) 92 099 264 (Прогноз 2022 г.)	2 813 руб./кв. м/год (GBA) 5 1 руб./кв. м/год (GLA) (Факт 2021 г.) 2 805 руб./кв. м/год (GBA) 5 176 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2022 г.)	3 577 — 8 538 руб./кв. м/год без НДС ¹¹²	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49 https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных и коммунальных расходов определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических предоставленных Заказчиком, и составила **92 099 264 руб. без учета НДС.**

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 2022 г. налог на имущество в Московской области составит 1,9% от кадастровой стоимости, в 2023 и далее составит 2,0% от кадастровой стоимости¹¹³.

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

Расчет величина налога на имущество представлен в таблице ниже.

Таблица 9.11. Величина налога на имущество

Параметр	Налог на имущество
Кадастровая стоимость здания ТРЦ, руб.	2 038 900 813,28
Ставка налога на имущество на 2022 г., % ¹¹⁴	1,9%
Ставка налога на имущество на 2023 и далее г., %	2,0%
Величина налог на имущество, (НДС не облагается), руб./год (% от кадастровой стоимости)	40 268 291¹¹⁵

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

¹¹² Операционные условно переменные расходы для торговых галерей – 6 000–15 000 руб./кв. м, для якорей – 1 500–3 000 руб./кв. м. Средневзвешенное значение с учетом доли якорных арендаторов в оцениваемом ТЦ составляет 3 577 – 8 538 руб./кв. м/год.

¹¹³ Источник: <http://docs.cntd.ru/document/563574714>

¹¹⁴ Источник: <http://docs.cntd.ru/document/5808809>, <http://docs.cntd.ru/document/456056717>

¹¹⁵ Кадастровая стоимость ТРЦ*Ставка налога на имущество в 2022 г. /12*3+ Кадастровая стоимость ТРЦ*Ставка налога на имущество в 2023 г. /12*9

0,03–1,75% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

Компания	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.

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

Таблица 9.13. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 432 805 000
2	Остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 351 711 500
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 392 258 250
4	Затраты на страхование объекта (среднее значение)	%	0,05%
5	Расходы на страхование	руб./год	(1 236 000)

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 **1 236 000 руб./год** для ТРЦ "Карнавал".

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

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

где:

i — депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях сроком свыше 1 года, на дату оценки — 10,66%¹¹⁶);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹⁷).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(3c),$$

где:

$FV(3c)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(3c) = PV(3c) \times D_{кз} \times D_{кв} \times K_{ув},$$

где:

$PV(3c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$D_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹¹⁸);

$D_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2042 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Таблица 9.14Таблица 9.15), расчет себестоимости строительства объекта оценки (Таблица 9.15). Расчет затрат на замещение объекта оценки (Таблица 9.16) приведен в таблице ниже по тексту Отчета.

Таблица 9.14. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	18,26%	9,97%	6,20%
Прогнозный период	0,22	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,10	1,06
Наименование показателя	2022	2026	2027
Инфляция	18,26%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,18	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
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%	4,01%
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	4,01%	4,01%	4,01%
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

¹¹⁶ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹¹⁷ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹¹⁸ "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	4,01%	4,01%	4,01%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,78
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,03
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,7714

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.15. Расчет себестоимости строительства для торговой и складской недвижимости

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для монолитных зданий)	руб./кв. м с НДС	40 000	45 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (с монолитным ж/б каркасом)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	руб./кв. м с НДС	31 333	37 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Москвы (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		28 472	
Региональный коэффициент	-		1,0000 ¹¹⁹	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Москвы и Московской области (среднее значение)			28 472	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.16. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	11.10.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	10,66%
Площадь объекта оценки, кв. м	32 835,0
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	934 885 417
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0% ¹²⁰
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	775 954 896
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹²¹
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹²²
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	116 393 234
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,7714

¹¹⁹ Так как значения представлены для Московского региона, в том числе Московской области, Региональный коэффициент не применялся.

¹²⁰

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

¹²¹ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 83%. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

¹²² Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

Наименование показателя	Данные
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	322 574 533
Фактор фонда возмещения	0,0162
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	5 221 397

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 участка¹²³. Расчет платы за земельный участок представлен в Таблица 9.19.

Определение расходов на агентские вознаграждения

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, 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.

В рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная¹²⁴ арендная плата от сданных площадей и равен 8,33%¹²⁵ от годовой арендной платы. Расчет расходов на агентские вознаграждения приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 9.19).

По рыночным данным для торговых центров степень ротации арендаторов составляет 4%¹²⁶. Таким образом Исполнитель заложил агентское вознаграждение, учитывающее поиск новых арендаторов и /или перезаключение договоров аренды.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на агентское вознаграждение составила **1 252 332¹²⁷ руб./год** для ТРЦ "Карнавал".

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.

¹²³ Решение Совета депутатов городского округа Чехов Московской области от 25 октября 2017 г. N 67/5-2017

¹²⁴ <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

¹²⁵ <http://kvadroom.media/archive/43609/>

¹²⁶ https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/

¹²⁷ 375 699 657 руб./год (ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора, без НДС (20%))*4% (степень ротации арендаторов для ТЦ))*8,33% (среднерыночный уровень комиссионных расходов)

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 9.17. 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)

9.2.4. 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. 9.19.

9.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области, а также данных, представленных в информационно-аналитическом портале "Statrielt". При проведении расчетов Исполнитель принимает максимальное значение ставки капитализации, равное **11,60%**, поскольку объект оценки расположен в Московской области.

Таблица 9.18. Расчет ставки капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2022-goda)	8,00%	13,00%	10,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2022-goda
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021	7,30%	12,70%	10,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-1-polugodie-2022
Nikoliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/с/Инвестиции
Среднее значение	9,75%	11,60%	10,40%	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2.6. Этап 6. Определение справедливой 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 9.19. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	32 835,00
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	17 794,23
3	площадь помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	16 542,23
4	площадь вакантных помещений	кв. м	1 252,00
5	Величина средневзвешенной арендной ставки помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС), руб./кв. м/год	руб./кв. м/год без НДС	23 062
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора)	руб./год без НДС	440 489 457
7	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	381 489 466
8	ПВД от вакантных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	0
9	ПВД от % от оборота, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	18 728 404
10	ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	40 271 586
11	ПВД от прочих доходов (реклама и аренда МОП, парковка), руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	0
12	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	1,52%
13	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений	%	100,00%
14	Уровень ротации арендаторов помещений	%	4,00%
15	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора)	руб./год без НДС	433 804 213
16	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора, без НДС (20%))	руб./год без НДС	375 699 657
17	ДВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	0
18	ДВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	18 444 166
19	ДВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	39 660 390
20	ДВД от прочих доходов (реклама и аренда МОП, парковка), руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	0
21	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 432 805 000
22	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 351 711 500
23	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 392 258 250
24	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	(92 099 264)
25	Расходы на маркетинг	руб./год без НДС	-
26	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(40 268 291)
27	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 236 000)
28	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(5 221 397)
29	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(362 016)
30	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(1 252 332)
31	Расходы на управление и маркетинг, руб./год	руб./год без НДС	(7 513 993)
32	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(147 953 294)
33	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	285 850 919
34	Коэффициент капитализации	%	11,60%
35	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 464 232 000
36	Рыночная стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки	руб. НДС не облагается	31 427 000
37	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	2 950 793 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

2 464 232 000 (Два миллиарда четыреста шестьдесят четыре миллиона двести тридцать две тысячи) 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 справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных двумя подходами, Исполнитель произвел с помощью **метода распределения весовых коэффициентов (МРВК)**, позволяющего в математической форме выражать мнение Исполнителя по поводу обоснованности и информационной достоверности основных факторов, влияющих на результирующий показатель — величину справедливой стоимости объекта оценки.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

10.2.1. Согласование результатов оценки методом распределения весовых коэффициентов (МРВК)¹²⁸

Расчет весовых коэффициентов результатов расчетов справедливой стоимости объекта оценки производится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу к оценке.

Обоснование удельного веса производится по шести критериям:

- достоверность информации;
- полнота информации;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта;
- допущения, принятые в расчетах.

Ниже представлен алгоритм расчета удельных весов результатов оценки объекта оценки в рамках различных подходов.

Определяется удельный вес подхода по каждому из указанных выше критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным и сравнительным подходами в рамках указанных критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию должна быть всегда равна 100%.

Рассчитывается удельный вес каждого подхода к оценке как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных каждому критерию.

При назначении весов учитывалась надежность и достоверность информации, использованной для расчетов, значимость сделанных предположений и допущений, соответствие полученных результатов оценки рыночным условиям окружения объекта оценки.

Таблица 10.1. Достоинства и недостатки подходов к оценке

Подход	Достоинства	Недостатки
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных. Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли-продажи. Учитывает влияние качества, технического уровня и износа объектов на их цену	Исходная информация быстро устаревает и нуждается в обновлении. Искажение ценовой информации на монополизированном рынке. Затруднительно применение для объектов, не обращающихся открыто на рынке
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора). Отражает перспективную ценность объекта для пользователя. Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение жизненного цикла	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя. Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов. Чрезмерная привязка к конкретному бизнес-проекту. Затруднительно применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ниже в таблице представлен расчет весовых коэффициентов для результатов определения справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному и доходному подходам.

Таблица 10.2. Расчет весовых коэффициентов результатов оценки рыночной стоимости в рамках различных подходов к оценке

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	30,0%	70,0%
Полнота информации	30,0%	70,0%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,0%	100,0%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	90,0%	10,0%

¹²⁸ Источник: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. М.А.Федотовой. - КНОРУС, 2007.

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0,0%	100,0%
Допущения, принятые в расчетах	30,0%	70,0%
Вес подхода к оценке	30,0%	70,0%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что торговые центры являются уникальными в своем роде. Сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих данному объекту недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом торговой недвижимости и объектами-аналогами. Также на стоимость торгово-развлекательной недвижимости помимо таких основных характеристик, как тип/формат ТРЦ, местоположение, пешеходный и автомобильный трафик, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход для таких объектов является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода больший вес, 70%.

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

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

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%**.

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
2	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	2 133 872 000	0,3	640 161 600
3	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	2 464 232 000	0,7	1 724 962 400
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе:				2 365 124 000
4.1.	справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	31 427 000	1,0	31 427 000
4.2.	справедливая стоимость улучшений (здания и сооружения)			2 333 697 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – трансформаторной подстанции, входящей в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость части объекта в рамках затратного подхода	1 869 000	1,0	1 869 000
2	Стоимость части объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Не применялся	–	–
3	Стоимость части объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся	–	–
4	Справедливая стоимость части объекта (без учета НДС (20%))			1 869 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – сооружения газопровода, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость части объекта оценки в рамках затратного подхода	880 000	1,0	880 000
2	Стоимость части объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Не применялся	–	–
3	Стоимость части объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся	–	–
4	Справедливая стоимость части объекта оценки (без учета НДС (20%))			880 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.6. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость по состоянию на 11.10.2022 г., руб.	Учет НДС (20%)
1	Торгово-развлекательный центр "Карнавал" с кадастровым номером 50:31:0000000:18255	2 330 948 000	без учета НДС
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	1 869 000	без учета НДС
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	880 000	без учета НДС
4	Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:66	31 427 000	не облагается НДС
5	Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	2 365 124 000	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов итоговая справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 365 124 000 (Два миллиарда триста шестьдесят пять миллионов сто двадцать четыре тысячи) 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 predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2005 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда".
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
Руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки,
АО "НЭО Центр"**



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 Выписки из ЕГРН б./н. от 13.04.2022 г.;
- копия Выписки из ЕГРН №99/2022/458242133 от 30.03.2022 г.;
- копия Выписки из ЕГРН №99/2022/458245913 от 30.03.2022 г.;
- копия Выписки из ЕГРН №99/2022/458248593 от 30.03.2022 г.;
- копия Информационного письма Исх. №б./н. от 05.10.2022 г.;
- информация условий договоров аренды и о доходах и расходах ТРЦ "Карнавал";
- информационное письмо от АО "Сбер Управление Активами" №б/н от 27.10.2021 г.;
- 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.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrilt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.jll.ru;
- www.colliers.com

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Свидетельство № 1090
Дата выдачи: 23 октября 2007

Генеральный директор *А.И. Вясева*



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»
Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

ф.и.о.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартыросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888 (75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 сентября 2022 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

Девятое декабря две тысячи двадцать первого года
город Москва

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

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

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

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

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

Генеральный директор  **П. Ф. Серегин**

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





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

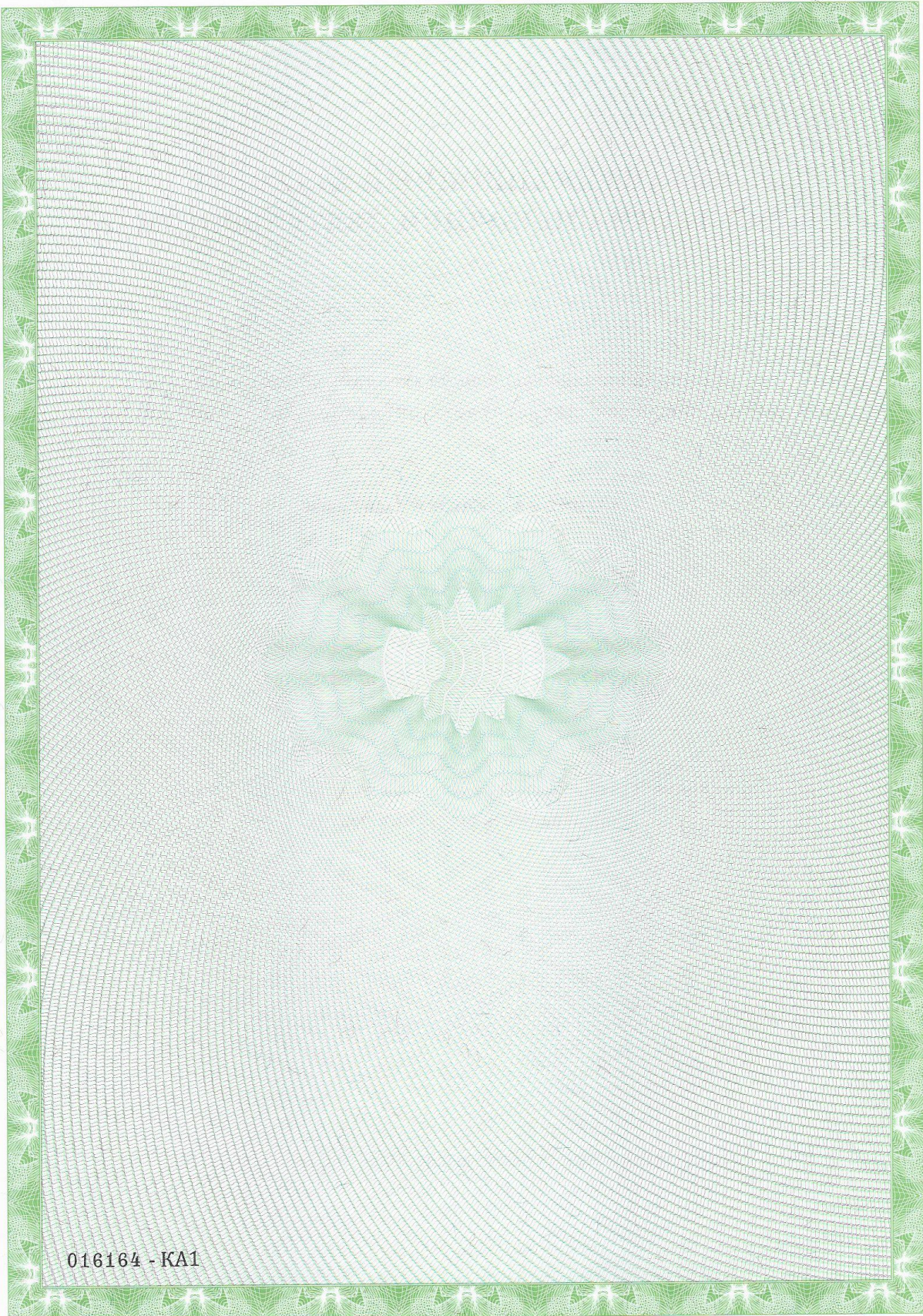
выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 48360
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за
регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные

Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 266 (Двести шестьдесят шесть) отчетов:
 - 250 отчетов об оценке "Недвижимость";
 - 16 отчетов об оценке "Земельный участок";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 22 (двадцать два) положительных экспертных заключения.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.05.2022 г.

Дата составления выписки 13.05.2022 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный 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).

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹²⁹.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹³⁰.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹³¹.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций¹³².

¹²⁹ П. 10.1 МСО 2020

¹³⁰ П. 30.1 МСО 2020

¹³¹ П. 60.1, 60.1 МСО 2020

¹³² П. 60.1, 60.2 МСО 2020

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹³³.

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

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки¹³⁴, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹³⁵

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹³⁶.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹³⁷.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного¹³⁸.

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹³⁹.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹⁴⁰.

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.

¹³³ П. 80.1 МСО 2020

¹³⁴ П. 200.2 (а) МСО 2020

¹³⁵ П. 200.3 МСО 2020

¹³⁶ П. 200.4 МСО 2020

¹³⁷ П. 20.1 МСО 2020

¹³⁸ П. 40.1 МСО 2020

¹³⁹ П. 60.1 МСО 2020

¹⁴⁰ П. 40.1 МСО 2020

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁴¹.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁴².

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 дохода¹⁴³.

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 дату¹⁴⁴.

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 перепродаже¹⁴⁵.

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 риска¹⁴⁶.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁴⁷.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴⁸

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.

¹⁴¹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁴³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴⁴ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁴⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴⁷ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁴⁸ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹⁴⁹.

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 цен¹⁵⁰.

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

¹⁴⁹ IFRS 1, п. 3.

¹⁵⁰ 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 выгоды¹⁵¹.

Основные средства¹⁵² 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 услуги¹⁵³.

Балансовая стоимость¹⁵⁴ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁵⁵ — 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 актива¹⁵⁶.

Инвестиционное имущество¹⁵⁷ — 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

¹⁵¹ IAS 38, п. 8.

¹⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵³ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁵⁸.

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 факторами¹⁵⁹.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете¹⁶⁰.

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁶¹.

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон¹⁶².

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка¹⁶³.

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью¹⁶⁴.

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.

¹⁵⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁵⁹ IAS 1, п. 7.

¹⁶⁰ П. 10.1 МСО 2020

¹⁶¹ П. 30.1 МСО 2020

¹⁶² П. 50.1 МСО 2020

¹⁶³ П. 50.2 МСО 2020

¹⁶⁴ П. 50.3 МСО 2020

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 оборудование¹⁶⁵.

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 актив¹⁶⁶.

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 передаваться¹⁶⁷.

¹⁶⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁶⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁶⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁶⁸.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁶⁹:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁷⁰:

- 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

¹⁶⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁶⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁷⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁷¹:

- 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 стандарта¹⁷²:

- 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,

¹⁷¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁷² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

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 целях¹⁷³.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁷⁴.

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 актива¹⁷⁵.

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.

¹⁷³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁷⁶ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"¹⁷⁷.

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)¹⁷⁸.

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 стоимости¹⁷⁹.

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 таковых¹⁸⁰.

¹⁷⁶ Фонд МСФО.

¹⁷⁷ Фонд МСФО.

¹⁷⁸ IFRS 13, п. 2.

¹⁷⁹ IFRS 13, п. 3.

¹⁸⁰ IFRS 13, п. 11.

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 условиях¹⁸¹.

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 обязательства¹⁸².

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 образом¹⁸³.

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 обязательства¹⁸⁴.

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

- используя котировку 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, котировка 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 котировку на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁸⁵

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 дохода¹⁸⁶.

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

- затратный подход (метод);

¹⁸¹ IFRS 13, п. 15.

¹⁸² IFRS 13, п. 16.

¹⁸³ IFRS 13, п. 27.

¹⁸⁴ IFRS 13, п. 32.

¹⁸⁵ IFRS 13, п. 38.

¹⁸⁶ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

Этапы проведения оценки

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

- 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 устареваний¹⁸⁷.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁸⁸.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁹:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁹⁰);

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 целей¹⁹¹.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁹²:

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

¹⁹⁰ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

¹⁹² С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁹³.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

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

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

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

Метод сравнительной единицы

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

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

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

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

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

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

¹⁹³ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"¹⁹⁴ 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.

¹⁹⁴ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

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

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 (K₄)

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.¹⁹⁵

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

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

¹⁹⁵Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

где:

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

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

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С_б**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

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

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁹⁶.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁹⁷:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

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

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁹⁸.

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**).

¹⁹⁶ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁹⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁹⁸ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Издержки на финансирование (**И_ф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

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

где:

И_ф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

И_п — прямые издержки на строительство;

И_к — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

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:

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

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_{зс} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{зс} — 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 (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁹⁹. "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"²⁰⁰.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**²⁰¹.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков²⁰²:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;

¹⁹⁹ 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.

²⁰⁰ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

²⁰¹ 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.

²⁰² 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 12.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например, фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		К								
Количество факторов		49								
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, относятся²⁰³:

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

²⁰³ 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 относят²⁰⁴:

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

²⁰⁴ 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 износа²⁰⁵:

- 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:

$$I_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

I_{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 актива²⁰⁶.

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 фондов²⁰⁷.

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.

²⁰⁵ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

²⁰⁶ 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)

²⁰⁷ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

Таблица 12.2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 12.3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²⁰⁸:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания²⁰⁹:

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

²⁰⁸ 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

²⁰⁹ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

– сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²¹⁰.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания²¹¹:

- 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 изданиях²¹².

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²¹³:

- 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 изданиях²¹⁴. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²¹⁰ 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.

²¹¹ 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.

²¹² 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.

²¹³ 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.

²¹⁴ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными 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**²¹⁵ определения стоимости земли.

²¹⁵ "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-аналогами²¹⁶. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость²¹⁷.

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 предложений²¹⁸.

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.²¹⁹

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения²²⁰:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

²¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

²²⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²²¹:

- 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 цену²²².

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.

²²¹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²²² Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²²³.

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.

²²³ 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 оценки²²⁴.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы²²⁵.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода²²⁶.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²²⁷:

- 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.

²²⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

²²⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

²²⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

²²⁷ 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, если²²⁸:

- 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 расходов²²⁹. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

²²⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²²⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь²³⁰:

- 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 дохода²³¹.

Операционные расходы делятся²³²:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;

²³⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²³¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²³² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²³³. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 12.4. Ставки налога на имущество

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

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

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

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской

²³³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

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

Плата за земельный участок²³⁴

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

²³⁴ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

Таблица 12.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

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

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование

изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²³⁵.

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

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²³⁶.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 12.6).

Таблица 12.6. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%

²³⁵ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²³⁶ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
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).

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 средства²³⁷.

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 проводиться²³⁸ 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 предположений:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($D_{кв}$);
- 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.

²³⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²³⁸ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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:

$$PФ = SFF \times FV(З_c) \times D_{кэ} \times D_{кв},$$

где:

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

$D_{кэ}$ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

$PV(З_c)$ — 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 рынка²³⁹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении

²³⁹ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 12.7. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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 K предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статические и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 12.8. Расчет премии за риск инвестирования в объект

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 12.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (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, если²⁴⁰:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

²⁴⁰ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n}.$$

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.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

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, если²⁴¹:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации описанные выше.

²⁴¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"²⁴².

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"²⁴³.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"²⁴⁴.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"²⁴⁵.

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

²⁴² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

²⁴³ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

²⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁴⁵ 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 групп²⁴⁶:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

²⁴⁶ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

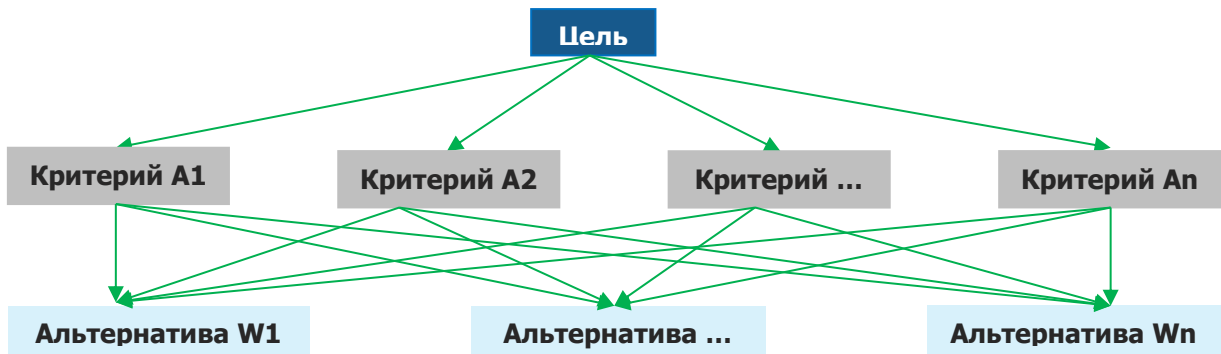
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 12.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1)=X_1/Сумма$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n)=X_n/Сумма$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 12.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1)+\dots+Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...	1	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

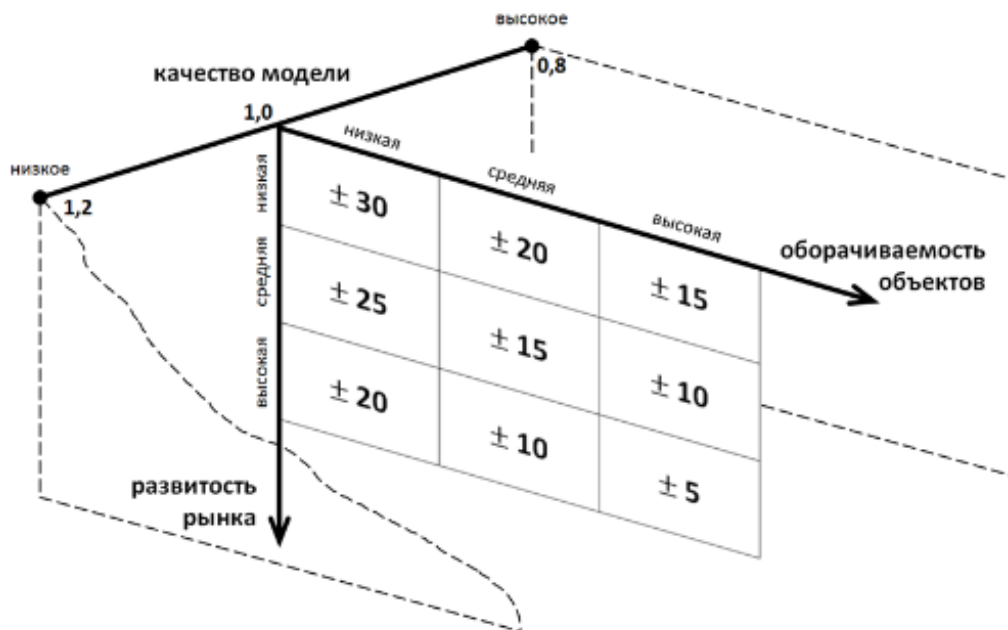
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"²⁴⁷ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 12.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁴⁸



Источник: <http://srosovvet.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.

²⁴⁷ <http://srosovvet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁴⁸ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

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

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

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

Таблица 12.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 12.12. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных 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://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C_{min (max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Межмуниципальный отдел по Подольскому и Чеховскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иллендарный номер 314-092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084
Местоположение:	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
Площадь, м2:	32835
Назначение:	Нежилое
Наименование:	торгово-развлекательный центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	2038900813.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40557, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание: торгово-развлекательный центр.
Получатель выписки:	Романов Антон Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Акционерное общество "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2" 771033788.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Андрей М.И.

М.П.И.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев-Закртыый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер 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, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 09.11.2017 18:30:58
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:22:28	
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-82	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.08.2021 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО "Одежда 3000", ИНН: 7708589562	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0088/18, выдан 16.07.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	ДАВУТОВА М. И.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	----------------	-------------------

Этап		Лист 3		
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30	
13.04.2022г.				
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255			
4.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	25.07.2019 11:40:51		
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2019-57		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2018 с 19.12.2018 на 5 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960		
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № НЕД-0223/18/5, выдан 19.12.2018, дата государственной регистрации: 25.07.2019, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/001/2019-56 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 12.08.2020, дата государственной регистрации: 11.01.2021, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2021-61		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	4.3	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	07.09.2018 15:41:09	
номер государственной регистрации:		50:31:0000000:18255-50/031/2018-36		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2018 по 08.06.2030 с 07.09.2018 по 08.06.2030		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Викинг-Люксор", ИНН: 2128030147		
основание государственной регистрации:		Долгосрочный договор аренды, № 75/16, выдан 01.09.2016, дата государственной регистрации: 07.09.2018, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2018-35		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	Инициалы, фамилия		



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.4	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:31:00	
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2017-34	
	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 "Сбер Управление Активами", ИНН: 7726030449	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", № 9, выдан 09.02.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Здание		Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 19		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 30	
вид объекта недвижимости									
13.04.2022г.		Кadaстровый номер:		50:31:0000000:18255					
4.1	вид:	Аренда							
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:33:51							
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-84							
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2018 на 3 (три) года							
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218							
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0183/18, выдан 02.11.2018							
4.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют							
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют							
	вид:	Аренда							
дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:25:21								
номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-83								
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2018 15 лет с даты подписания Акта передачи								
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330								
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0166/18/4, выдан 04.10.2018								
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют								
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют								

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 30	
13.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
4.3	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:14:44</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2021-81</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.01.2019 на 11 лет с даты подписания передаточного акта</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0225/18, выдан 01.01.2019</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.4	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 05.10.2016 15:50:08</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-2381/2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Андриянов Вадим Владимирович</p> <p>основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5 Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7 Долгосрочный договор аренды Помещения №12/14, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6 </p>

полное наименование должности		АБДУЛЛАН И.Г.
	подпись	инициалы, фамилия

Лист 7

Этапе		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.06.2016 16:56:05	
	номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.05.2013 по 11.04.2016 с 08.05.2013 по 11.04.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.с-1", ИНН: 7714844316	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 71/13, выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140 Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 17.06.2016, номер государственной регистрации: 50-50/027-50/031/005/2016-6286/3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание		Лист 8		
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30	
13.04.2022г.				
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
4.6	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	24.03.2016 10:24:31		
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-478/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.03.2016 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 помещения, № 19/14, выдан 21.07.2014, дата государственной регистрац 24.03.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/1		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	4.7	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	02.10.2015 15:59:12	
номер государственной регистрации:		50-50/031-50/031/001/2015-7894/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.01.2021 с 01.01.2021 по 31.12.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483		
основание государственной регистрации:		Долгосрочный договор аренды помещения, № 73/15, выдан 20.04.2015, дата государственной регистрац 02.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/1 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 201 № 2, выдан 24.05.2016, дата государственной регистрации: 11.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/027/011/2016-4479/1		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
полное наименование должности		инициалы, фамилия		



инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 30	
13.04.2022г.	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
4.8	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 31.08.2015 13:46:31
	номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/003/2015-7235/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 31.08.2015 по 31.08.2018 с 31.08.2015 по 31.08.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "СЕКА", ИНН: 5029150488
	основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения, № 28/14, выдан 08.06.2014, дата государственной регистрации: 31.08.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/003/2015-7235/1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
4.9	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 19.12.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.12.2014 по 19.12.2017 с 19.12.2014 по 19.12.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "АДАМАС-Ювелирторг", ИНН: 7715711069
	основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения, № 68/14, выдан 01.07.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 30		
13.04.2022г:		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.10	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	26.11.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/056/2014-304
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2014 с 26.11.2014 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 14/14, выдан 24.06.2014, дата государственной регистрации: 26.11.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/056/2014-304
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.11	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.10.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2014 с 16.10.2014 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения, № 48/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 16.10.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/50/2014-159
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	------	-------------------

		Лист 11
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.12	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	31.12.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-232
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.12.2013 по 28.05.2017 с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОРОНА", ИНН: 7726739228
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 10/13, выдан 28.06.2013, дата государственной регистрации: 31.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-232 Соглашение об уступке прав и обязанностей (перемене стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г., выдан 01.03.2016, дата государственной регистрации: 21.09.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-3115/1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности	Иванов	И.И.
	инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.	
Кадастровый номер: 50:31:000000:18255	
4.13	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 30.12.2013 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.12.2013 с 30.12.2013 на 5 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909</p> <p>основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды помещения №59/13, выдан 20.09.2013, дата государственной регистрации: 30.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об утрачивающем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
4.14	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 05.11.2013 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 28.10.2013 с 28.10.2013 сроком на 5 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РУС БУРГЕР", ИНН: 2465213044</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61, выдан 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367</p> <p>Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон", выдан 30.04.2013</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	подпись	И.И.И.И.И.И.

Звание		Лист 13	
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.15	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2013 с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федосеева Ольга Станиславовна	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 54/13, выдан 02.05.2013, дата государственной регистрации: 30.08.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/047/2013-133	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.16	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2012 с 19.12.2012 на 3 года	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 14, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П. * 68 *	

Здание		Лист 14	
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
4.17	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.11.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/064/2012-110	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.11.2012 с 13.11.2012 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 70, выдан 20.08.2012, дата государственной регистрации: 13.11.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/064/2012-110	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	4.18	вид:	Аренда
дата государственной регистрации:		24.10.2012 00:00:00	
номер государственной регистрации:		50-50-31/059/2012-364	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.10.2012 с 01.10.2012 сроком на 10 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Цибисова Наталья Александровна	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 17/12, выдан 01.10.2012, дата государственной регистрации: 24.10.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/059/2012-364	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---------	-------------------

Здание		Лист 15	
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.		Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4.19	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.06.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2012 по 31.03.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 17.04.2012, дата государственной регистрации: 22.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	4.20	вид:	Аренда
дата государственной регистрации:		15.05.2012 00:00:00	
номер государственной регистрации:		50-50-31/057/2011-119	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.05.2012 с 15.05.2012 на 7 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Эльдорадо", ИНН: 7715641735	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 14.12.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/057/2011-119 Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 15.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/023/2012-264	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 16

Здание		Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.					
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255			
		Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
4.21	вид:	Аренда			
	дата государственной регистрации:	11.05.2012 00:00:00			
	номер государственной регистрации:	50-50-31/022/2012-355			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.05.2012 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, № 58, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 11.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/022/2012-355			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 17

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	
Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 30		
28.03.2022г.		
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255	
4.22	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	30.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2012 по 31.03.2027 ✓
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 01-6/747, выдан 23.01.2012, дата государственной регистрации: 30.03.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/013/2012-177
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.23	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	15.02.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2017 по 30.04.2027 с 01.05.2017 по 30.04.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 64, выдан 12.07.2011, дата государственной регистрации: 15.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-347
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19		
Всего разделов: 4			
Всего листов выписки: 30			
28.03.2022г.			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		
4.24	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2012 с 13.02.2012 сроком на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эль Пууго", ИНН: 7708135209	
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды нежилого помещения, № 40, выдан 13.07.2011, дата государственной регистрации: 13.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.25	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 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, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4818/1	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 19

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.		Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	
4.26	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 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, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-024 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4812/1	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права	

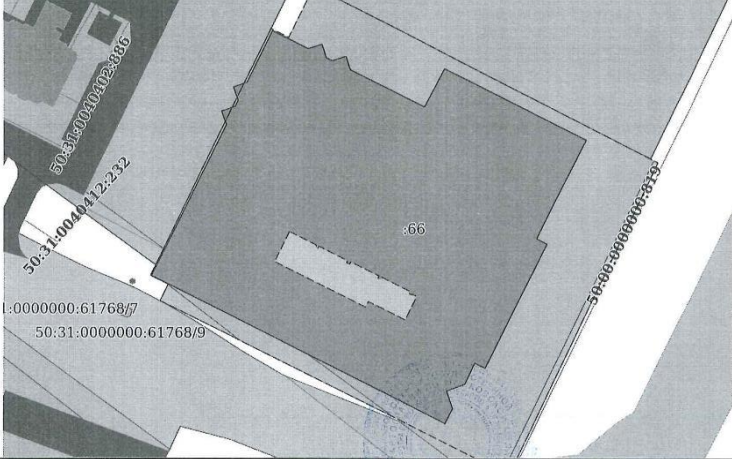


полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.

Раздел 4 Лист 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 23			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 24

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 25

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Лист 26

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Лист 27

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 28

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



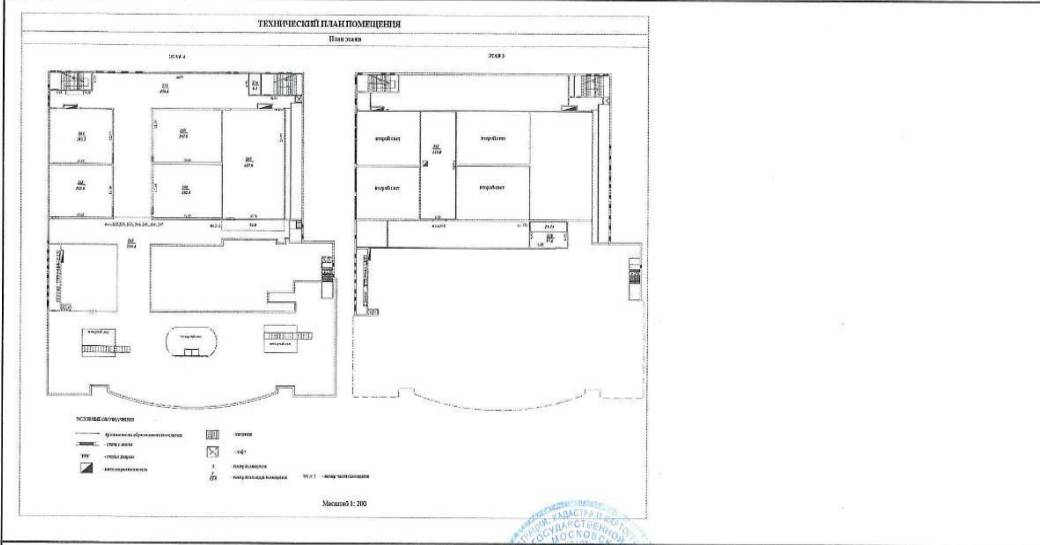
полное наименование должности	подпись М.П.	инициала, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Лист 29			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	
данные отсутствуют			



полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 9	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 30
28.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей): 4,5	



Масштаб 1



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

F

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

На основании запроса от 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.03.2022 № 99/2022/458245913			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-4131		
Адрес:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	345	м
	тип	значение	единица измерен
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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
30.03.2022 № 99/2022/458245913	
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА"
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельню. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учт участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м, Материал - поли Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давлен Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Протяженность: 345.1м Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограни права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Сооружение: газопровод-ввод». 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:	Алексеева Евгения Сергеевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.03.2022 № 99/2022/458245913			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 от 09		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017	
	номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778	
основание государственной регистрации:			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист №		Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____						
30.03.2022 № 99/2022/458245913						
Кадастровый номер:				50:31:0040412:232		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, вы	
	X	Y			Н1	
1	2	3	4	5	6	
1	402097.5	2184575.93	данные отсутствуют	0.1		
2	402107.08	2184580.11	данные отсутствуют	0.1		
3	402104.86	2184638.87	данные отсутствуют	0.1		
4	402106.99	2184664.82	данные отсутствуют	0.1		
5	402108.2	2184679.48	данные отсутствуют	0.1		
6	402060.18	2184680.68	данные отсутствуют	0.1		
7	402039.13	2184681.2	данные отсутствуют	0.1		
8	402028.15	2184681.48	данные отсутствуют	0.1		
9	402000.79	2184725.31	данные отсутствуют	0.1		
10	401997.36	2184730.67	данные отсутствуют	0.1		
11	401990.42	2184741.49	данные отсутствуют	0.1		
12	401987.84	2184745.5	данные отсутствуют	0.1		
13	401984.53	2184750.67	данные отсутствуют	0.1		
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Ра:

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: ____
30.03.2022 № 99/2022/458245913						
Кадастровый номер:				50:31:0040412:232		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, выс	
	X	Y			Н1	
1	2	3	4	5	6	
14	401979.01	2184759.27	данные отсутствуют	0.1		
15	401987.34	2184766.77	данные отсутствуют	0.1		
16	401977.4	2184785.86	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Рис

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: _____
30.03.2022 № 99/2022/458245913						
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-73 Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые и иные объекты недвижимости контурами ко пересекается данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-31/028/2007-417
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Площадь:	9047 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	24134410.49
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	не определен (50:31:0040402:1099), 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:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид, объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		
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	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		Ф И С Е Г Р Н
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид, категория недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
30.03.2022 № 99/2022/458248593		
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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Алексеева Евгения Сергеевна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

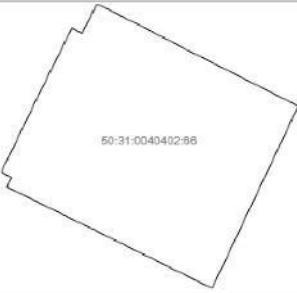
М.П.

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

Земельный участок		(инд. объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	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
		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:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", ИНН: 7710183778
	основание государственной регистрации:		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

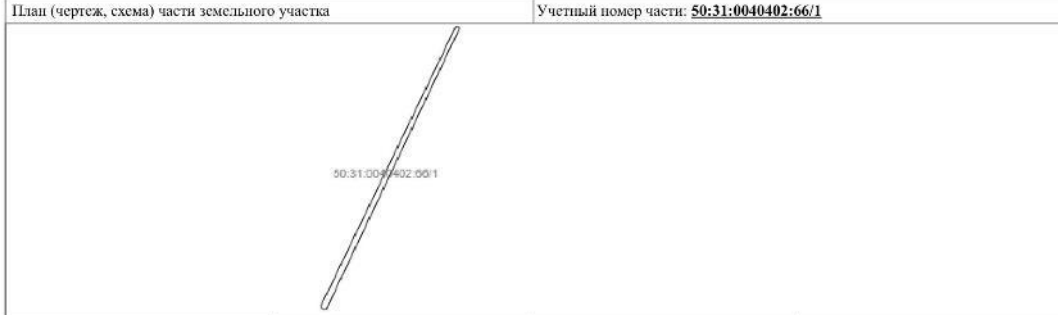
Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402043.54	2184824.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402043.36	2184824.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402031.73	2184847.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402023.46	2184863.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402023.38	2184864.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402002.63	2184905.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	402006.9	2184800.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	402032.98	2184813.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	402030.71	2184817.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

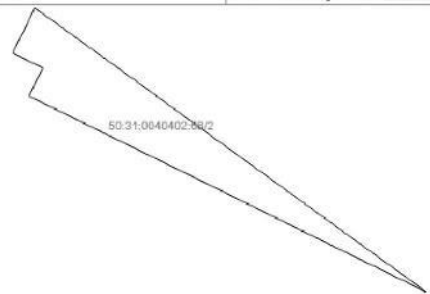
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593			
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:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
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>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
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:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	127	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» № б/н от 26.06.2014, срок действия: 14.04.2015
2	412	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, срок действия: 26.05.2015
3	53	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 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, срок действия: 26.05.2015

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(инд. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-73				
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
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
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			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
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	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(инв. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-73				
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
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
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			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
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	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(инв. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-73				
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
7	401999.18	2184912	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401999.7	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401949.25	2184824.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401971.32	2184783.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
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			
<small>(вид, объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
30.03.2022 № 99/2022/458248593		Всего листов выписки: _____	
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	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401968.2	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

F

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

На основании запроса от 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
30.03.2022 № 99/2022/458242133	
Кадастровый номер:	50:31:000000:14918
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, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
Площадь, м²:	54
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 30.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
30.03.2022 № 99/2022/458242133	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
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:	50:31:0000000:32038
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО «Геодезия и кадастр»
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуально незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Алексеева Евгения Сергеевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
30.03.2022 № 99/2022/458242133		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управл: Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 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:	50:31:0000000:14918-50/001/2017-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.09.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Коммерческая недвижимость", 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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		
30.03.2022 № 99/2022/458242133						
Кадастровый номер:		50:31:000000:14918				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, вы	
	X	Y			Н1	
1	2	3	4	5	6	
1	402090.74	2184854.08	данные отсутствуют	0.1		
2	402088.37	2184859.61	данные отсутствуют	0.1		
3	402079.03	2184855.16	данные отсутствуют	0.1		
4	402081.56	2184849.77	данные отсутствуют	0.1		
1	402090.74	2184854.08	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Ра:

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: _____	
30.03.2022 № 99/2022/458242133						
Кадастровый номер:				50:31:000000:14918		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-73						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые : иных объе недвижимос контурами ко пересекается данного объ недвижимос
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
30.03.2022 № 99/2022/458242133						
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	Пл
1	50:31:0000000:32038	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 1

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

Здание	
адрес объекта недвижимости	
Лист №	Раздела I
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:66, 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 предприняти 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 инвентаре:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 09.08.2017 г., Рыжков Кирилл Михайлович №77-13-760, ООО «100 НА 100», 15.10.2018 г.
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Язмурадов Александр Анатольевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жоголо С. С.
подпись	подпись
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Или о разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:00255	
1.	Привладелец (правообладатель):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец 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.	Под, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:31:0000500:18255-50/001/2017-33 от 09.11.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид: Аренда			
дата государственной регистрации: 18.10.2014			
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			
5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702769009			
основание государственной регистрации: Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.04.2014 №48/14, дата регистрации 16.10.2014, №50-50-31/50/2014-159			
3.1.2. вид: Аренда, Помещение №243, 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 по 17.10.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Строим будущее", ИНН: 5048032708			
основание государственной регистрации: Долгосрочный Договор аренды помещения от 01.08.2014 №2/14, дата регистрации 17.10.2014, №50-50-31/049/2014-326			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жидко С. С.	
подпись		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Этап		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2;
21.01.2019 № 50/01/003/2019-7074		Всего листов выписки: Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:31:0080001:18255
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	50:50:31:056/2014-304
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.11.2014 на 5 лет
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Самовый Логистика", ИНН: 7703567318
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 24.06.2014 №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.Молодежная, д.96, состоит из: - Этаж 1, помещения № 35, 36, 41-49, 55-56, 67-82, площадью 1889,2 кв.м.
3.1.5.	дата государственной регистрации	22.06.2012
	номер государственной регистрации:	50-50-99/0472012-128
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.06.2012 на 28.02.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговая логистика" (ТЛЗК), ИНН: 7728629110
3.1.6.	основание государственной регистрации:	Договор субаренды заключен в помещении от 17.04.2012, дата регистрации 22.06.2012, №50-50-99/0472012-128
	вид	Аренда, Помещение №117 расположенное на 2 этаже Торгового центра, общей площадью 83,59 кв.м.
	дата государственной регистрации:	01.12.2014
3.1.7.	номер государственной регистрации:	50-50-31:058/2014-138
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.12.2014 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мегастар 2000", ИНН: 7743581118
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №51/14 от 19.06.2014, дата регистрации 01.12.2014, №50-50-31:058/2014-138
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жилин С. С.
подпись		подпись
М.П.		подпись, фамилия

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
3.1.6.	вид:	Аренда, недвижимое помещение №4 площадью 59,7 кв.м, расположенное на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314-092-2439, 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-Ювелирторг", 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, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314-092-2439, 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 "СЕНСА", ИНН: 5029150488	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 08.06.2014 №28/14, дата регистрации 31.08.2015, №50-50/031-50/031/003/2015-7235/1	
3.1.8.	вид:	Аренда, помещение № 259 площадью 160,1 кв.м, помещение №257 площадью 62,4 кв.м на 4 этаже и Цитинг-торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 314-092-2439, лит. К	
	дата государственной регистрации:	02.10.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.10.2015 сроком на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.04.2015 №73/15, дата регистрации 02.10.2015, №50-50/031-50/031/001/2015-7894/1	

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

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 6 из 29

регистрация:	Договорное соглашение в Длительному договору аренды помещений № 75/15 от "20" апреля 2015 г. от 24.05.2016 №2, дата регистрации 11.11.2016, 50:01/001-50/07/2017/016-4479/1		
ВЕДУЩИЙ НИЖНИЙ Р	Женя С. С.	подпись	подпись, фамилия
полное наименование должности			

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 №	Раздела 2:	Всего листов раздела 2:	№ по разделу:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
3.1.9.	вид:	Аренда Помещений №№24, 25, 26, общей площадью 153,9 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	24.03.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-4782	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.03.2016 на срок 3 года	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещений от 21.07.2014 №19/14, дата регистрации 24.03.2016, №50-50/031-50/031/001/2016-4781		
3.1.10.	вид:	Аренда Помещений общей площадью 276,1 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, размещение: нежилое, 6-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, пп. № 314-092-2459, лит. К, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, д.96, усл. № 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	19.10.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.10.2011 сроком на 14 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66 от 08.09.2011, дата регистрации 19.10.2011, №50-50-31/046/2011-024; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №2, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/011/2016-48121		
3.1.11.	вид:	Аренда Помещений общей площадью 198,5 кв.м. на 4 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, размещение: нежилое, 6-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32835 кв. м, пп. № 314-092-2459, лит. К, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, д.96, усл. № 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	19.10.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.10.2011 сроком на 14 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967		
		Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67 от 08.09.2011, дата регистрации	

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

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 8 из 29

основание государственной регистрации:	19.11.2011, №50-50/2011/045-2011-068. Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г. от 25.07.2016 №3, дата регистрации 02.11.2016, №50-50/031-50/027/011/2016-4818/1
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогин С. С.
последнее изменение информации	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074		
Кадастровый номер:		50:03:0000000:18255	
3.1.12	вид:	Аренда, Помещение 127-129 общей площадью 282, 8 кв.м. в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этаж(ы) (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, уч.№ 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	23.11.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/052/2011-184	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.11.2011 сроком на 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Модный Контиент", ИНН: 7708663960	
	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 - этаж(ы) (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 по 11.04.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е.1", ИНН: 7714844316	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав и обязанностей и Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года от 01.07.2013, дата регистрации: 17.06.2016, №50-50/027-50/031/005/2016-62864; Договор аренды нежилого помещения от 01.04.2013 №71/13, дата регистрации 08.05.2013, №50-50-31/028/2013-140	
3.1.14	вид:	Аренда, Нежилое помещение общей площадью 387, 0 кв.м., расположено на 3 этаже в Здании: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этаж(ы) (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, уч.№ 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	13.02.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.02.2012 сроком на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392; Общество с ограниченной ответственностью "Ль.Пушто", ИНН: 7708135209	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 13.07.2011 №40, дата регистрации 13.02.2012, №50-50-31/004/2012-088	

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 10 из 29

РЕГУЛИРУЮЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жукова С. С.
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

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

Звание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадстровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.15	вид:	Аренда. Нежилые помещения (№102, 103, 105, 106, 108) общей площадью 275,3 кв.м., расположенные на 1 этаже здания: торгово-развлекательный центр, 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:	15.02.2017		
	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 "Алкор и Ка", ИНН: 7729265128		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 12.07.2011 №64, дата регистрации 15.02.2012, №50-50-31/004/2012-347			
3.1.16	вид:	Аренда. Помещение № 111, площадью 110,0 кв. м, расположенное на 2-м этаже, Здание: торгово-развлекательный центр, 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:	50-50/031-30/027/011/2016-2381/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2014 по 31.12.2018		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Андрянов Вадим Владимирович		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №12/14 от 01.11.2014, дата регистрации 03.10.2016, №50-31-0000000-18255-50/031/2017-6; Дополнительное соглашение №1 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.08.2015, дата регистрации 15.02.2017, №50-31-0000000-18255-50/031/2017-5; Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года от 01.01.2017, дата регистрации 15.02.2017, №50-31-0000000-18255-50/031/2017-7			
вид:	Аренда. Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084. Нежилое помещение на 1-ом этаже, площадью 1889,2 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.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNa... 23.01.2019

Выписка из ЕГРН об ОП

Стр. 12 из 29

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: 7816157915
	основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения от 23.01.2012 №01-6/747, дата регистрации 30.03.2012, №50-50-31/013/2012-177
ВИДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоганов С. С.
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		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	
3.1.18	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084, Нежилое помещение площадью 114,8 кв.м. расположенное на 2 этаже в Здании: торгово-развлекательного центра, наименование: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 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, Пензенские поселения 351 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, но адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50-50-31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	15.05.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/057/2011-119	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.05.2012 на 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эльдараев", ИНН: 7715641755	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №20; Соглашение об уступке прав и обязанностей (перевалие) 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 (перевалие) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011 от 01.03.2012, дата регистрации 15.05.2012, №50-50-31/023/2012-264		
	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50:31:000000:18255, 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:	50:31:000000:18255-50/031/2017-2	
	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.	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости.	Механилин Алексей Андреевич
	основание государственной регистрации.	Долгосрочный договор аренды помещения от 01.12.2016 №53/16, выданный органом, дата регистрации 31.01.2017, №50:31-0090000-18255-50/031/2017-1
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогин С. С.
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURcekPortApp/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 "Миссер Сушкин", 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. на 1 этаже Здания: торгово-развлекательный центр, назначение: нежилое, 6 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь: 32835 кв. м, инв.№ 214-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Мехов, г.Мехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50:50:31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	24.10.2012	
	номер государственной регистрации:	50:50:31/059/2012-364	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.10.2012 сроком на 10 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Щабцова Наталья Александровна		
основание государственной регистрации:	Договор аренды 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, инв.№ 314-092-2459, лит. К, адрес: Московская область, городское поселение Мехов, г.Мехов, ул.Московская, вл.96, усл.№ 50:50:31/019/2011-084	
	дата государственной регистрации:	13.11.2012	
	номер государственной регистрации:	50:50:31/064/2012-110	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.11.2012 на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нескольких помещений в торгово-развлекательном центре от 20.08.2012 №70, дата регистрации 13.11.2012, №50:50:31/064/2012-110		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло 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

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.24.	вид:	Аренда, Московская область, городское поселение Чехов, с.Чехов, ул.Московская, вл.96, усл.№: 50-50-31/019/2011-084, Помещение на 1 этаже общей площадью 66 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:	19.12.2012		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2012-344		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.12.2012 на 3 года		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Славной Логистика", ИНН: 7703367318		
3.1.25.	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре от 24.06.2011 №14, дата регистрации: 19.12.2012, №50-50-31/071/2012-344		
	вид:	Доверительное управление, доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	09.11.2017		
	номер государственной регистрации:	50-31-0000000:18255-50/001/2017-34		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021		
3.1.26.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбербанк Управление Активами", ИНН: 7710183778		
	основание государственной регистрации:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016		
	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	30.08.2013		
	номер государственной регистрации:	50-50-31/017/2013-133		
3.1.26.	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:	Договорный договор аренды помещения от 02.05.2013 №54/13, дата регистрации: 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-133		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жогова С. С.
полное наименование должности		М.П.		полное имя, фамилия

Заявка		вид объекта недвижимости	
Лист №	Регистрация	Всего листов разреза	Всего разделов
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7674		
Квартальный номер		50:31:0000000:18255	
3.1.27.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.08.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-134	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 сроком на 5 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮНАЙТЭД ТРЕЙДИЦ", ИНН: 7704656218		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торго-развлекательном центре от 08.06.2011 №8, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-31/047/2013-134		
3.1.28.	вид:	Аренда. Нежилые помещения 225, 226, 263, 264, 265, 266, чл 262, 267, чл 320, 361, по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255 и Здание: торгов-развлекательный центр, назначение: нежилое, 7 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 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 на 08.06.2030	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Нижин-Линкс", ИНН: 2128030147		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды от 01.09.2016 №75/16, дата регистрации 07.09.2018, №50:31:0000000:18255-50/031/2018-35		
3.1.29.	вид:	Аренда. Московская область, городское поселение Чехов, г.Чехов, ул.Московская, вл.96, кад.№ 50:31:0000000:18255, 3 Нежилые помещения общей площадью 241,48 кв.м, в Здании: торгов-развлекательный центр, назначение: нежилое, 8 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 32 835 кв.м, инв.№ 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 "КосмоСити", ИНН: 7707744960		
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения от 20.09.2013 №51/13, дата регистрации 25.10.2013, №50-50-31/054/2013-133		

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

Выписка из ЕГРН об ОИ

Стр. 20 из 29

ПРОДУЦИЙ ИНЖЕНЕР	Жуков С. С.	
ОБЛАСТЬ НАМЫСЛОВЫХ ДЕЛОВОСТ	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

Задание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255		
3.1.30	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	05.11.2013		
	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 БУРЛЕТ", ИНН: 2465213044			
основание государственной регистрации:	Передельный акт "Закрытого акционерного общества "Фарма" реорганизованного в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фарма" от 30.04.2013; Договор аренды недвижимых помещений в торговом-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, кв.д. № 50:31:0000000:18255, 3 Нежилое помещение №33, расположенное на Изъяс, площадью 46 кв.м. в Здании: торгово-развлекательного центра, назначение: нежилое, 6 - этаж (подземный этаж - 1), общая площадь 32 835 кв.м. (пав. № 314/092-2/159, акт. 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 исключительно		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОМОРА", 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 (передача сторонам) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г. от 01.03.2016, дата регистрации 21.09.2016, №50-50/031-50/027/01/2016-3115/1			
5.	Заведенные 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.	Правомогущие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявления о внесении 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, договоре аренды (субаренды), иного ограничения
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоголо С. С.
полное наименование организации		подпись
М.П.		инициалы, фамилия

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

Лист 5

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела 5.1	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(ях)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР		Жогов С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

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

Здание				
Идентификатор объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1	Всего листов	Всего листов выписки
71.01.2019	№ 50/001/003/2019-7074			
Кадастровый номер:			50:01:0000000:18255	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя модуль и высота погрешности определения координат характерных точек (погрешн, 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	402027.87	2184821.99	данные отсутствуют	0,10		
3	402028.99	2184826.47	данные отсутствуют	0,10		
4	402025.60	2184827.56	данные отсутствуют	0,10		
5	402024.84	2184829.08	данные отсутствуют	0,10		
6	402025.96	2184832.56	данные отсутствуют	0,10		
7	402022.56	2184833.66	данные отсутствуют	0,10		
8	402013.20	2184852.47	данные отсутствуют	0,10		
9	402022.86	2184837.61	данные отсутствуют	0,10		
10	402015.96	2184871.46	данные отсутствуют	0,10		
11	402004.87	2184893.72	данные отсутствуют	0,10		
12	401993.18	2184887.72	данные отсутствуют	0,10		
13	401990.53	2184886.46	данные отсутствуют	0,10		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

подпись: _____

М.П. _____

Ж.И.Д. С. С.

подпись: _____

подпись: _____

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

Лист 5.1

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:				50:01:000000:18255			
Номер точки	Координаты, м			Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристика, точек контура, м	Глубина, м	
	X	Y	Z			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7	
14	401979.92	2184881.21	данные отсутствуют	0.10			
15	401978.88	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	2184800.87	данные отсутствуют	0.10			
26	402015.52	2184804.38	данные отсутствуют	0.10			
27	402014.81	2184805.12	данные отсутствуют	0.10			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жогад С. С.			
полное наименование должности				подпись:	инициалы, фамилия		
				М.П.			

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

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

Рисунки 5.1

Данные						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Рисунка 5.1		Всего листов рисунка 5.1:		Всего листов выписки	
21.01.2019	№ 50/01/003/2019-70/4					
Кадастровый номер:			50:01/001001/18255			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек геометрии, 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. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР					Жогло С. С.	
подпись			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

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

Раздел 5.1

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				Жога С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
М.П.						

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
инд.объекта недвижимости						
Лист №	Листа 7	Всего листов листа 7:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7074						
Кадастровый номер:				50:31:0000000:18255		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Или разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:31:0000000:40558	Этаж № 04	004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	216,8
2	50:31:0000000:40559	Этаж № 04	005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	360,9
3	50:31:0000000:40554	Этаж № 04	001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	276,1
4	50:31:0000000:40556	Этаж № 01	003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	73,7
5	50:31:0000000:40553	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	32826,6
6	50:31:0000000:40555	Этаж № 04	002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	198,5
7	50:31:0000000:40560	Этаж № 04	006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	102,3
8	50:31:0040402:898	Этаж № 4,5	225,226,263,264,265,266,чп 262,267,чп 320,361	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2006,2
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жабова С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 8

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

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

План расположения помещения с кадастровым номером 50.31.0040402.898 на плане этажа Этаж № 4,5

		
Масштаб 1: 200	Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPort/App/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.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 1	Всего листов раздела 1	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		
ВГДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогов С. С.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

Соборование	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7063
Кадастровый номер: 50:31:0040412:232	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО ИСК "СТОЛИЦА", 27.07.2017 г.
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 0,0 м. Диаметр 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учтенных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Протяженность: 345,15 м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ямурадов Александр Анатольевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жоголо С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

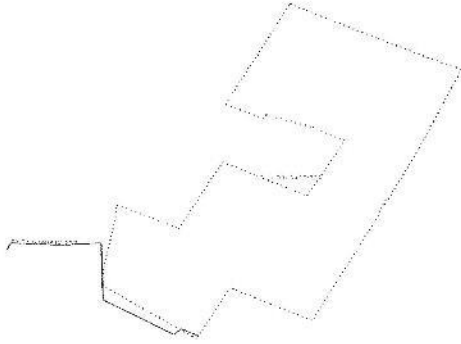
М.П.

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

Соборование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
21.01.2019 №	50/001/003/2019-7063		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами", данные о котором 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, № 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 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	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 30.09.2021	
3.1.1.	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 возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии реестра об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (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	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогов С. С.	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сопружение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7063		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельных участках)			
			
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	
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7063						
Кадастровый номер:					50:01:0040412:232	
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			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	2184679.45	данные отсутствуют	0,10		
6	402060.18	2184680.68	данные отсутствуют	0,10		
7	402039.13	2184681.20	данные отсутствуют	0,10		
8	402028.15	2184681.48	данные отсутствуют	0,10		
9	402000.79	2184725.31	данные отсутствуют	0,10		
10	401997.36	2184730.67	данные отсутствуют	0,10		
11	401990.42	2184741.49	данные отсутствуют	0,10		
12	401987.84	2184745.50	данные отсутствуют	0,10		
13	401984.53	2184750.67	данные отсутствуют	0,10		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР					Жогто С. С.	
полное наименование должности					подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Созружение _____ 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 _____

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
14	401939.01	2184759.27	данные отсутствуют	0.10		
15	401987.34	2184766.77	данные отсутствуют	0.10		
16	401977.40	2184785.86	данные отсутствуют	0.10		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м _____ данные отсутствуют _____

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м _____ данные отсутствуют _____

ВЫДУЩАЮЩИЙ 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

Строительство		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов		Всего листов выписки	
21.01.2019	№ 50.001/003/2019-7063	51				
Квартальный 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 определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадстровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
Г	2	3	4	5	6	7
ВЪДУШИЙ ИНЖЕНЕР				Жогто С. С.		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
				М.П.		

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 3

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
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:	Идентификационный номер: 314:092-4116
Адрес:	Московская область, Чеховский район, городские поселения Чехов, п. Чехов, ул. Московская
Площадь, м²:	54,0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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	Жога С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

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:

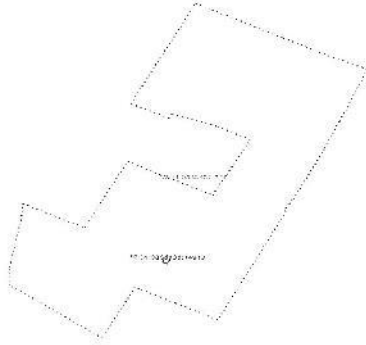
Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Пояс и листов раздела 1:	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075		
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0046402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:32038		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	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 инженере:	Чуприн Максим Сергеевич №77-13-231, ООО «Геоделия и кадастры», 30.06.2017 г.		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ринос учтенные"		
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:	Ямуратов Александр Атышович		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жоко С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах	
Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7075	50:31:0000000:14918
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
1	1
Кадстровый номер:	50:31:0000000:14918
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых отчетов 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, № 50:31.0660000:14918-50/001/2017-3 от 09.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. Вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	09.11.2017
номер государственной регистрации:	50:31.0000000:14918-50/001/2017-4
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:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2" от 29.08.2016
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правотриггеры и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жого С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земле				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
31.01.2019	№ 50:001.003/2019-7075			
Кадастровый номер:			50:31:0000900:14918	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения			
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогло С. С.	
полное наименование должности		М.П.	подпись	инициалы, фамилия

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:				50:03:0060000:14018		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №6						
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		
Г	402090.74	2184854.08	данные отсутствуют	0.10		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жогло С. С.		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
М.П.						

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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075					
Кадастровый номер:				50:31:0000000:14918		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с 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		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жоголо С. С.		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
				М.П.		

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7075					
Кадастровый номер:				50:31:0000000:14918		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:31:0000000:32038	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54,0
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жоголо С. С.		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	
				М.П.		

ОБЛАСТИ	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
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:	
Земельный участок	
<small>данные об объекте недвижимости</small>	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
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	Жоско 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			
КАДАСТРОВЫЕ СВЕДЕНИЯ			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра		
Сведения о кадастровом инженере:	Коновалова Дарья Александровна №77-15-11, Краплетинникова 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, лесозащиты:	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		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		
Земельный участок		
<small>Дата выписки: _____</small>		
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____		Всего листов выписки: _____
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 нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Ямуралов Александр Анатольевич	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

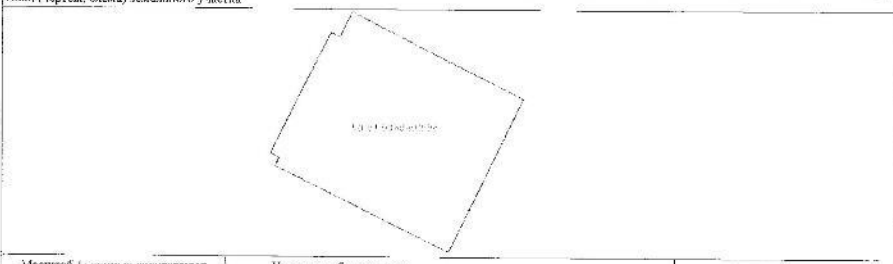
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(код объекта 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:		
вид: Доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации: 09.11.2017		
номер государственной регистрации: 50:31:0040402:66-50/001/2017-4		
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		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоно 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			
(Идентификационный номер)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50.001.003/2019-7084		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогин С. С.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.		подпись	

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

Земельный участок							
Объект недвижимости							
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	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	15	116° 34'	0.40	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
2	2	1	26° 33'	14.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2	117° 2'	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	3	26° 32'	29.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	4	25° 53'	37.43	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
6	6	5	26° 55'	2.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	6	296° 28'	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	7	25° 54'	4.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	8	296° 13'	99.42	данные отсутствуют	50:31:0000000:61768	nekrasov@mobi.ru nekrasov@mobi.ru nekrasov@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'	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует
15	15	14	116° 45'	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	Адрес отсутствует

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жолто С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

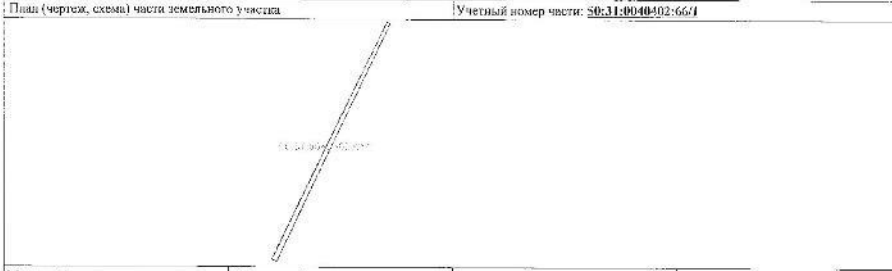
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздела	3.2	Всего листов раздела	3.2 :
21.01.2019	№	50/001/003/2019-7084		
Кадстровый номер:		50:31:0040402:66		

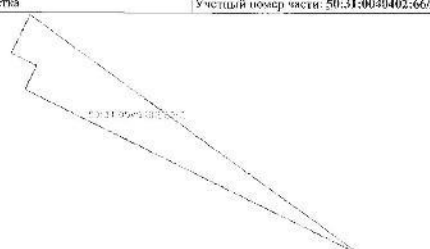
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Помер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек грани земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402043.54	2184824.39	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	402023.58	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	402043.56	2184824.75	данные отсутствуют	0.02

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жогло С. С.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения в части земельного участка

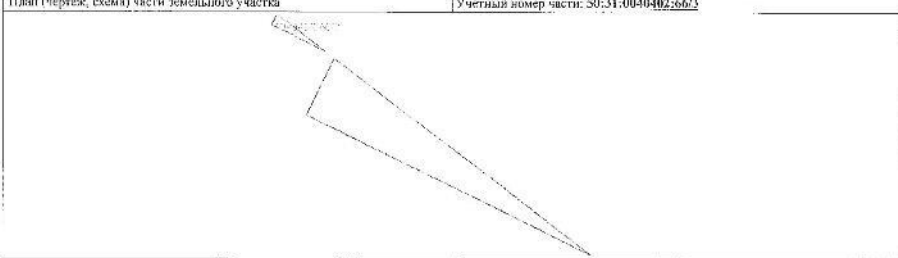
Земельный участок			
Лист №		или объект недвижимости	
Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов вышек:
21.01.2019 № 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жоголо С. С.		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	МП		

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

Земельный участок			
Сведения о частях земельного участка			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
21.01.2019	№ 50:001/003/2019-7064		
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 50:31:0040402:66/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Жоголо С. С.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок				
<small>участки и территории</small>				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50:003/003/2019-7084			
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		Жонко 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		
наименование объекта 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 (м ²)	Содержание ограничений и использование или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	127	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиотелефонии, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта эскаваторными механизмами (за исключением зон лесных бархазов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съёмочные, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать поленые стелы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стеньги; г) устраивать проселки и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиотелефонии, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, поддоно-технические, диспетчерские и землерепаратурные работы, выделывать рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отбитами якорями, цепями, лотами, волокушами и травами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиотелефонии; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиотелефонии, и частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, турбелей мостовых и железных дорог, где проложены линии связи, установка столбов воздушных линий связи и линий радиотелефонии, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные линии и распределительные коробки, без предварительного выноса заключением (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиотелефонии 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 колоды; в) открывать двери 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) ограждать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно</p>

	2	412	<p>исключаются к эксплуатации действующей линии и линия радиорелейная в целях подключения услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиорелейной (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВидеонКом»; зона с особыми условиями использования территорий, № 6/п, 39.31.2.30, Землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВидеонКом» на территории Московской области Чеховского района» № 6/п от 26.06.2014</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным забором земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоса, копка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов перекрестков воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земельные работы на глубине более 0,3 метра (на возвышенных землях на глубине более 0,43 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур и орошение, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать лесосеки и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загон для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) свалить или размещать хранилища любых, в том числе горючесмазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, бarge и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их приход с оградными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных 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" (п.п. 10, 11); Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Буры-Лопскан 1" с отпайкой на ПК № 382 "Белково", зона с особыми условиями использования территорий, 30.31.2.15, 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</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 забором земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоса, копка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от</p>

	<p>вершено кривые (защита с грузом или без груза) до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водосмы более минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимума полного уровня подвеса воды при поводе; 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 планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) домашие сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или домашие сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, устанавливаемых для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктами 10 настоящих Правил, безысключительного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, торговые станы, загоны для скота, гаражи и строения всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с одними якорями, цепями, якорными, волокущими и тросовыми (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" ил. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Бутры- Лопаски 2" с отстойкой на ЛЭС № 382 "Венюково", зона с особыми условиями использования территорий, 50.31.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Жогов С. С.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Раздел 4.2

Земельный участок					
(наименование)					
Лист №	Раздел 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: 1					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
5	461973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0,02	

6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
7	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
16	401934.86	2184844.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401949.25	2184824.90	данные отсутствуют	0.10
18	401977.25	2184786.27	данные отсутствуют	0.10
19	401977.33	2184786.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401921	2184872.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401999.70	2184910.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401968.20	2184787.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401954.15	2184805.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР				Жогов С. С.
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

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

Лист 4.2

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 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	Жоско 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				
(наименование)				
Лист №	Раздел 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	401968.13	2184783.31	данные отсутствуют	0.02
8	401968.13	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	401977.25	2184786.37	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			Жоголо С. С.	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

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

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
24	401967.71	2184787.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	401971.32	2184783.20	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	401968.67	2184786.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	401971.26	2184783.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Жогло С. С.	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
М.П.				

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
21.01.2019	№ 50/001/003/2019-7084			
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	401973.22	2184784.17	данные отсутствуют	0.02
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
6	401970.58	2184782.83	данные отсутствуют	0.02
7	401968.33	2184787.35	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
8	401964.13	2184785.31	данные отсутствуют	0.02
9	401920.22	2184874.51	данные отсутствуют	0.02
10	401999.18	2184912	данные отсутствуют	0.02
16	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			подпись	Жого С. С.
полное наименование должности			М.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>Среды: объект недвижимости</small>				
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 границ 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	Жого С. С.
полное наименование должности			М.П.	инициалы, фамилия

План 1 этажа



План 2 этажа



План 3 этажа



План 4 этажа



План 5 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

КОПИ

здание

тип объекта недвижимого имущества

Торгово-развлекательный центр

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл.96	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314:092-2459	

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 мая 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:

Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации,
осуществляющей технический учет
и составление технического паспорта

Чеховский филиал

Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов Н.Ю.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	План этажа здания	7-13
8	Экспликация к плану	14-19
9	Сведения о правообладателях	20

3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-развлекательный центр
 Год завершения строительства 2011
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен металлические сэндвич-панели
 Количество надземных этажей 6 Количество подземных этажей 1
 Строительный объем 171631 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 32 835,0 кв.м
 Площадь застройки 6941,9 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
 (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.

4. Состав объекта



№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 20 мая 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	Торгово-развлекательный центр	2 011		

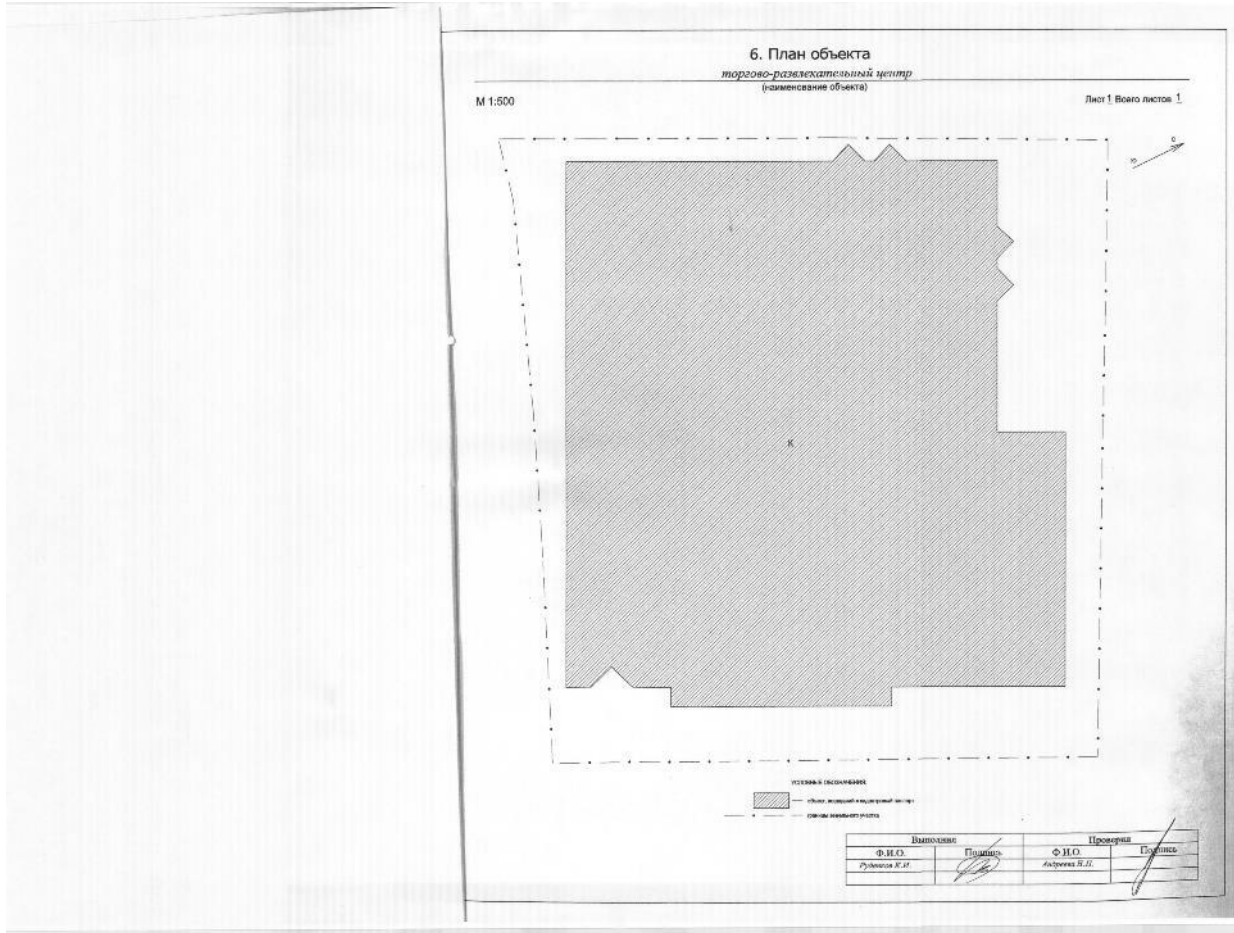
5. Ситуационный план
 Торгово-развлекательный центр
 наименование здания

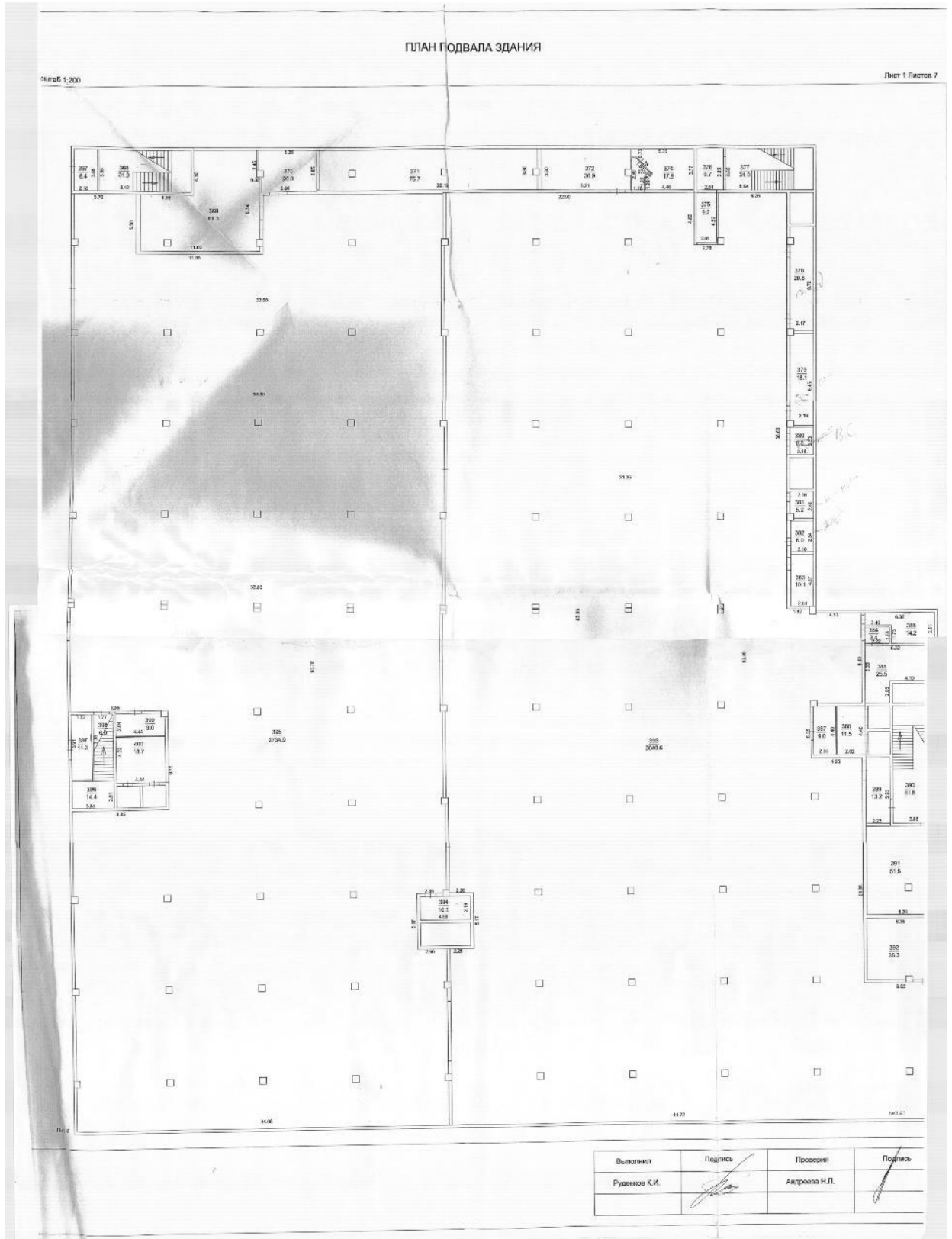
Лист 1 Всего листов 1

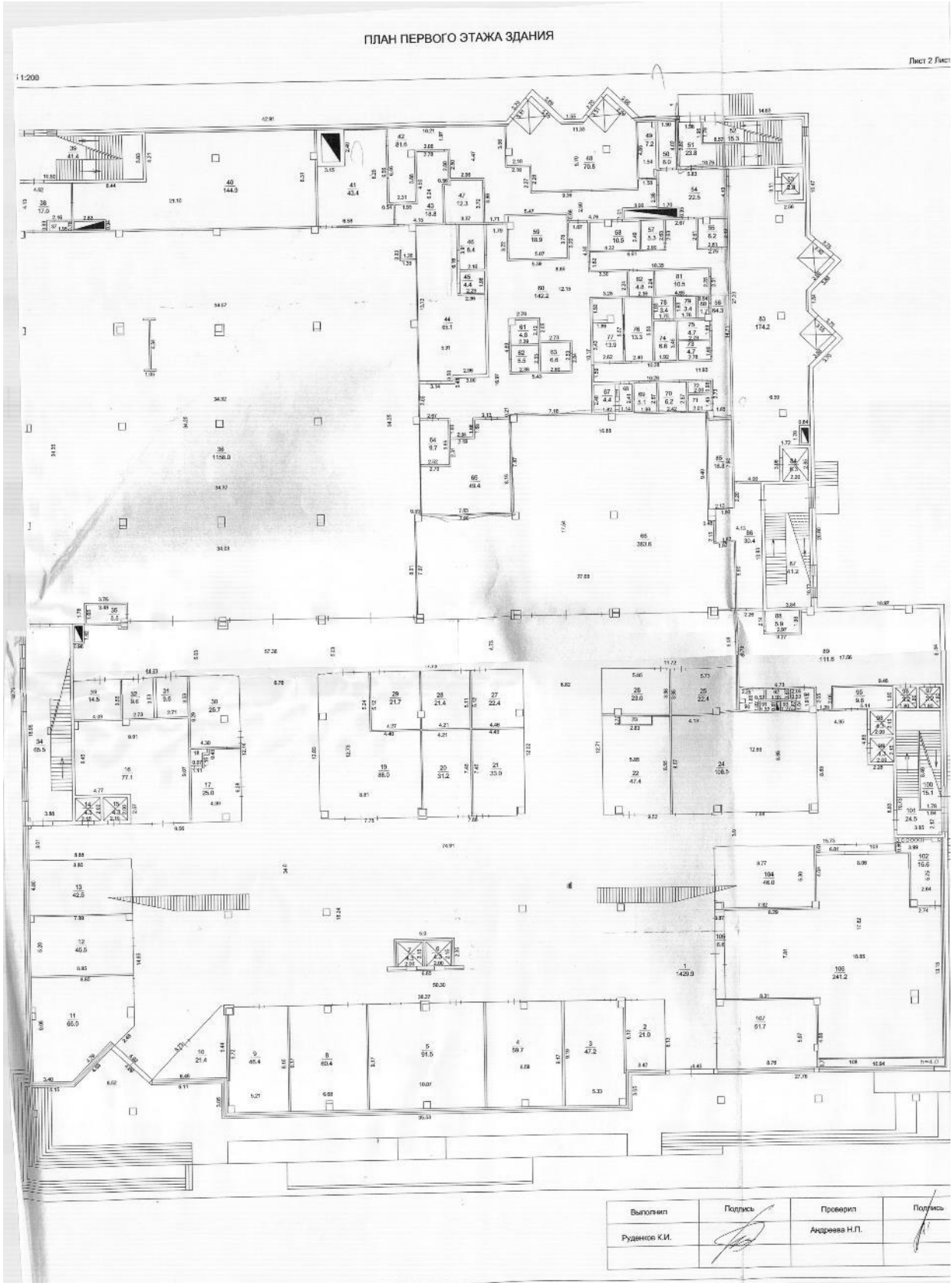
М

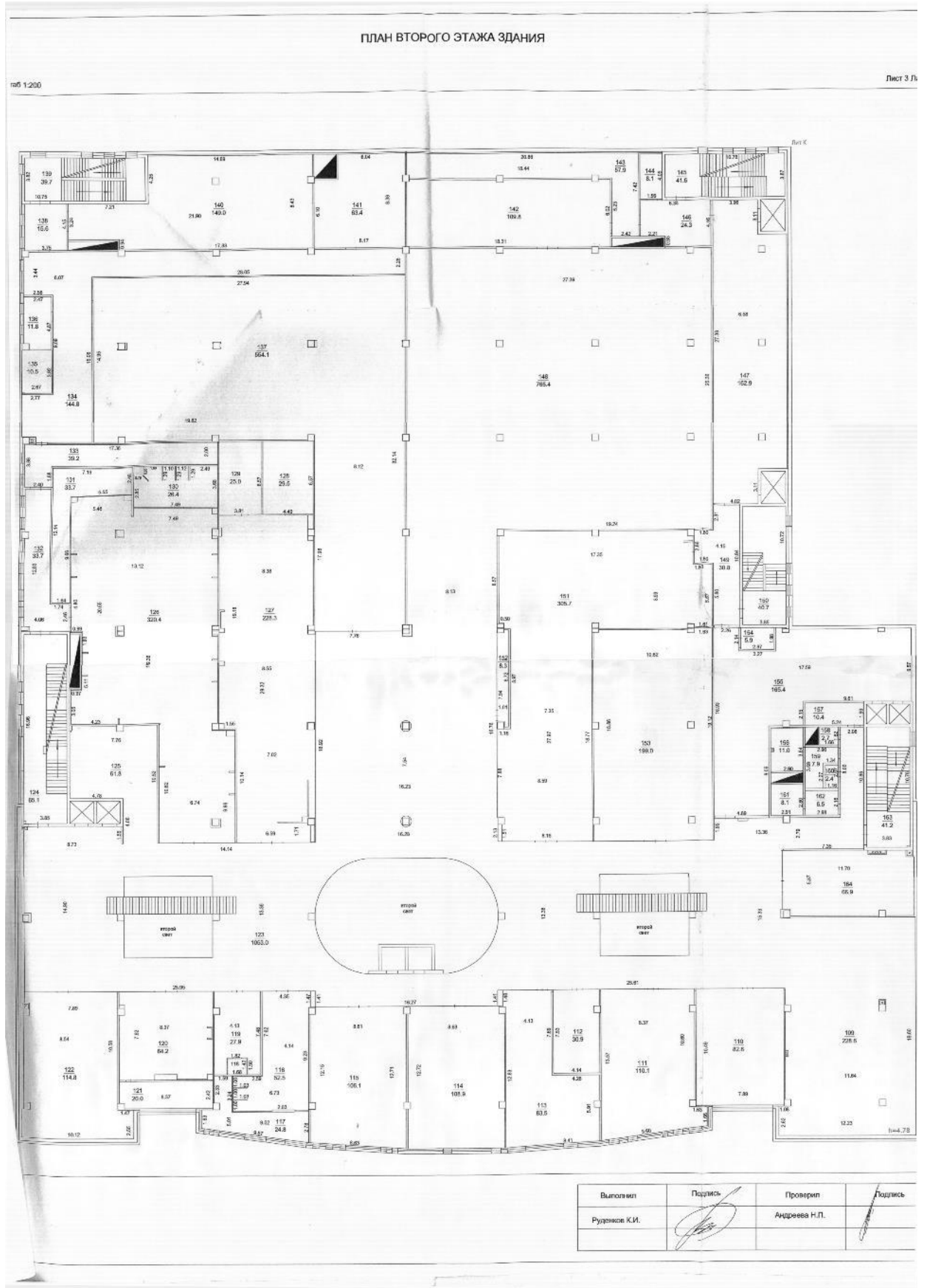


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	





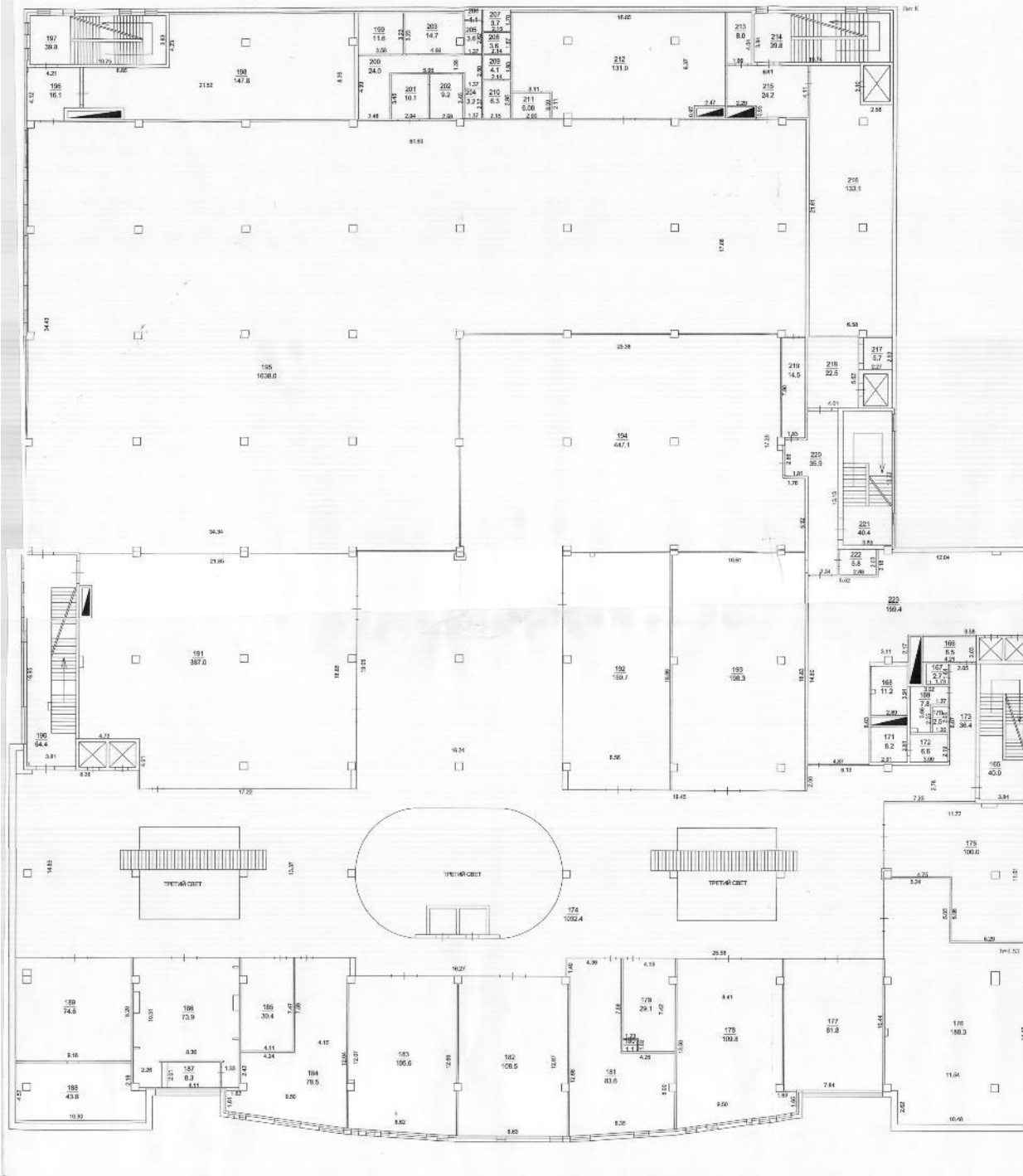




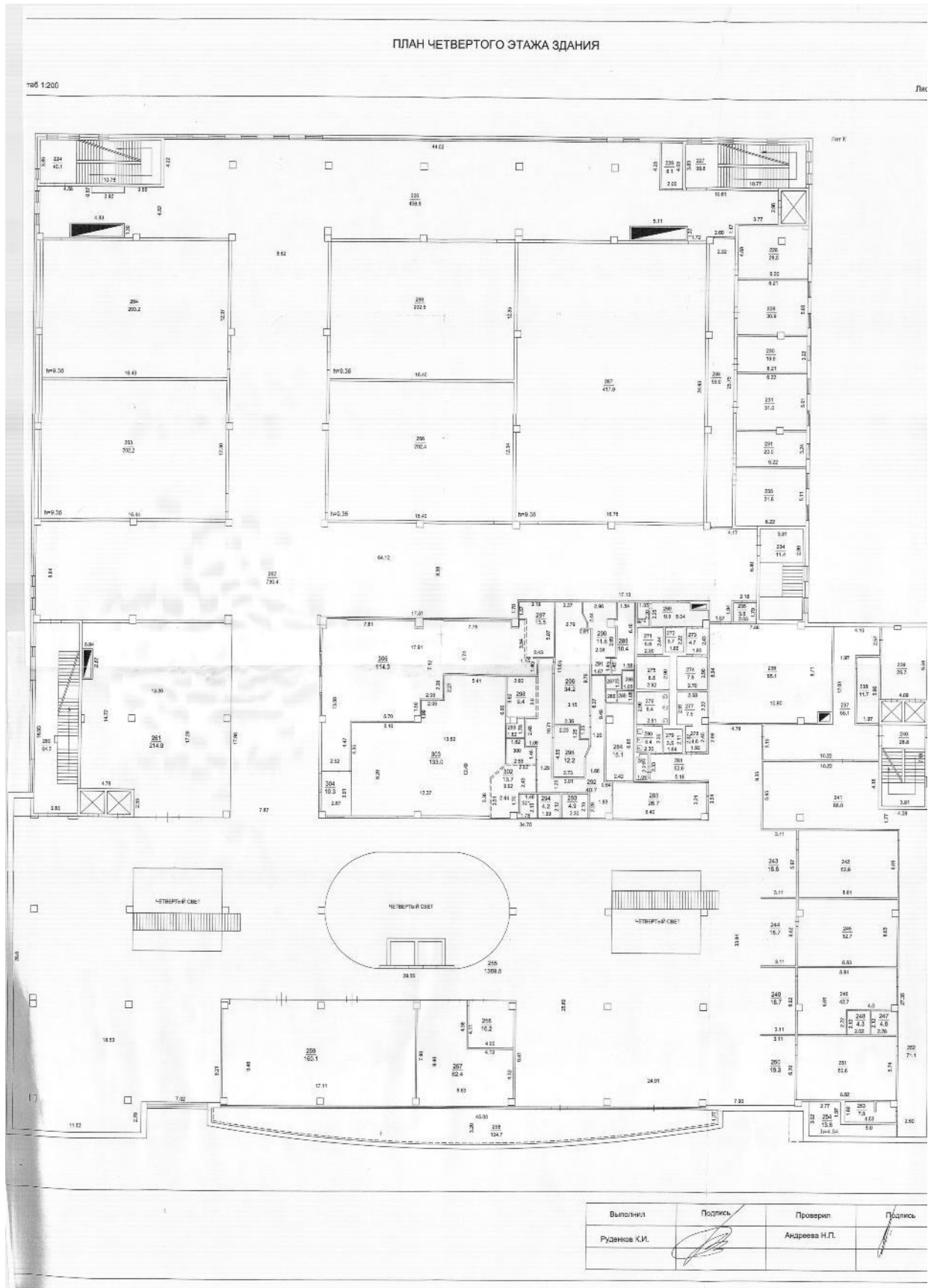
ПЛАН ТРЕТЬЕГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

мас 1:200

Лист 4.1



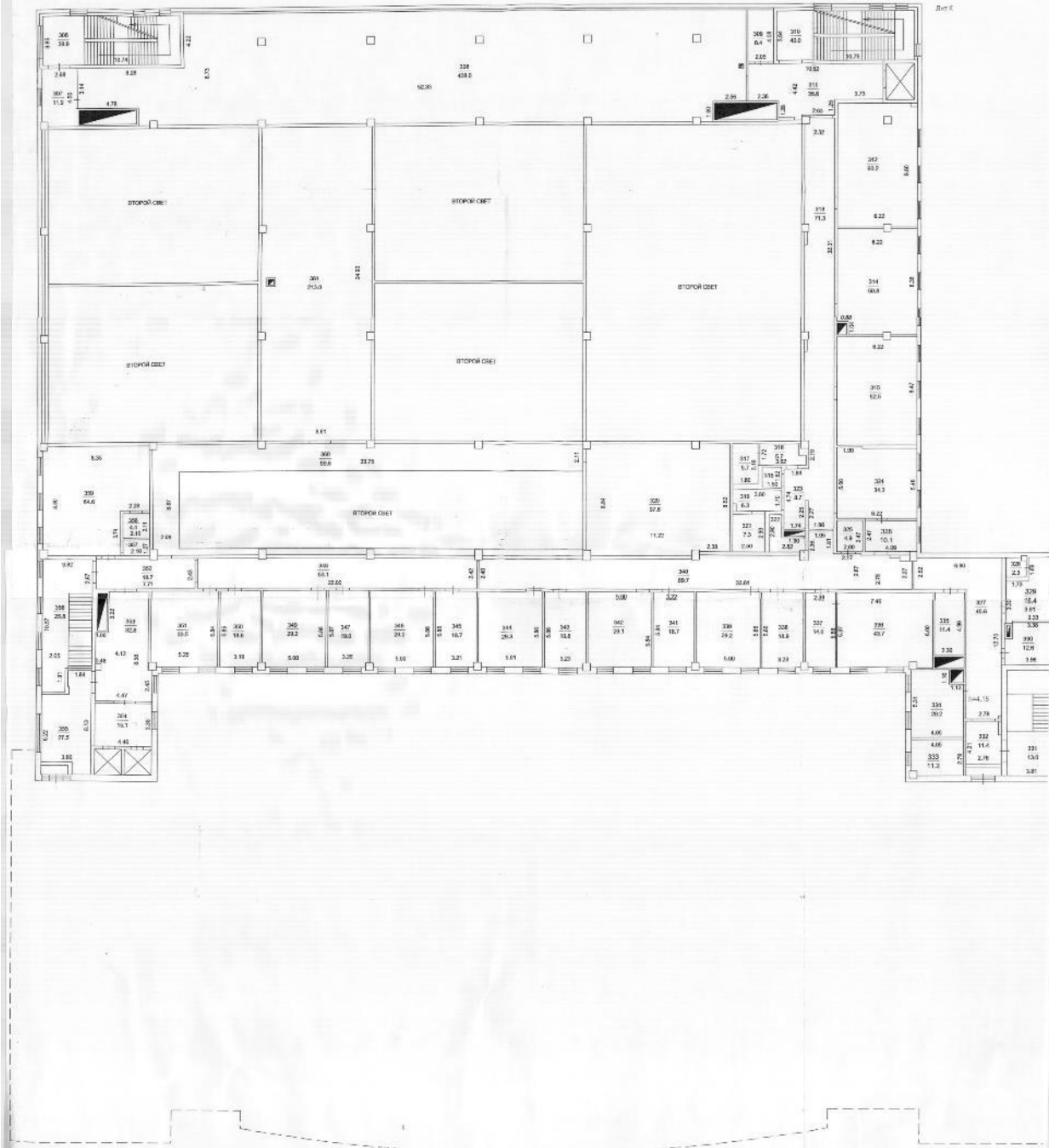
Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко К.И.		Андреева Н.П.	



ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

штаб 1:200

Лист 6 Ли

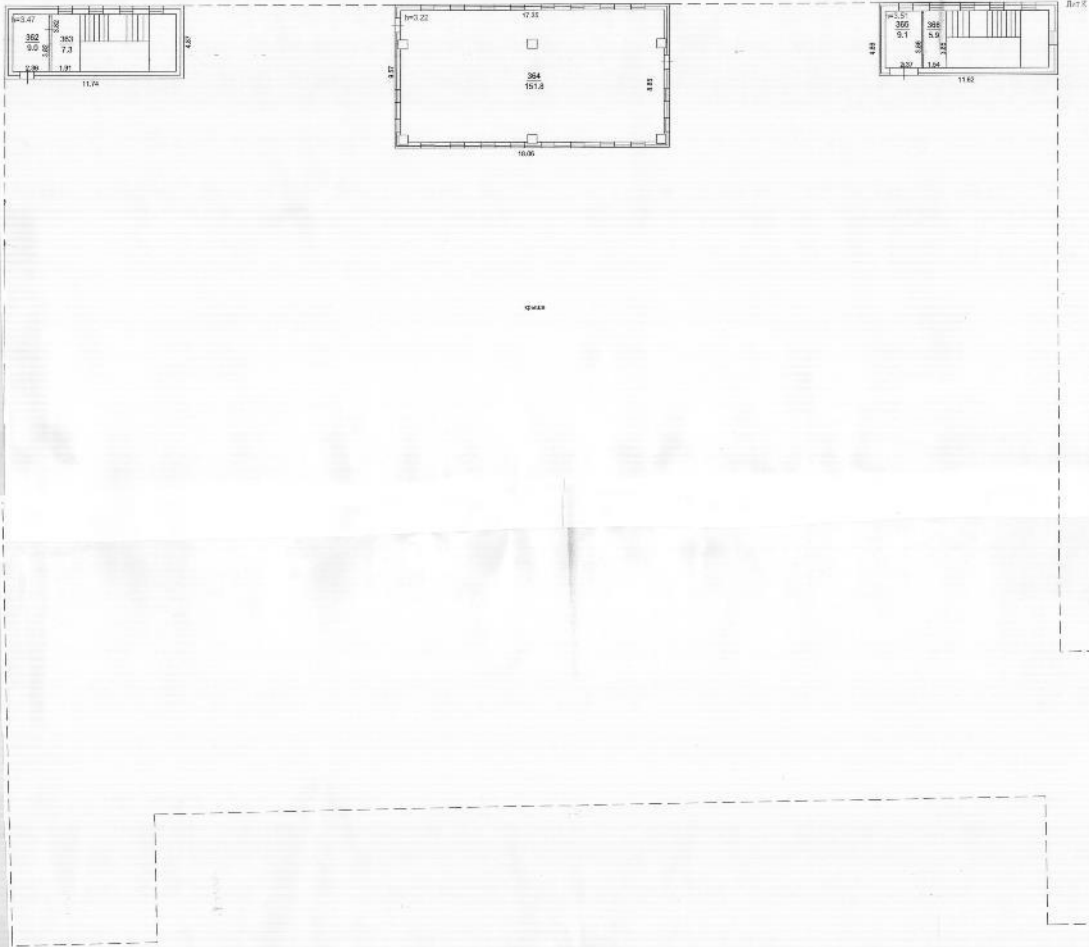




Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко К.И.		Андреев Н.П.	

ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ

№Б 1:200

Лист: 7 Лист



Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Руденко К.И.		Адресова Н.П.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К			372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	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		
К	1	1	1	холл	1429,9	4,00	6435,4 (6435,5)
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		

(2430,1)

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная		21,4	4,00
К			29	основная		21,7	
К			30	основная		26,7	
К			31	основная		9,6	
К			32	основная		9,6	
К			33	основная		14,5	
К			34	лестничная клетка		65,5	
К			35	вспомогательная		5,5	
К			36	торговый зал		1158,0	
К			37	вспомогательная		1,5	
К			38	коридор		17,0	
К			39	лестничная клетка		41,4	
К			40	вентиляционная камера		144,9	
К			41	вспомогательная		43,4	
К			42	коридор		81,6	
К			43	вспомогательная		18,8	
К			44	коридор		65,1	
К			45	туалет		4,4	
К			46	вспомогательная		8,4	
К			47	вспомогательная		12,3	
К			48	основная		70,8	
К			49	основная		7,2	
К			50	электрощитовая		6,0	
К			51	лестничная клетка		23,8	
К			52	лестничная клетка		15,3	
К			53	лифт		2,8	
К			54	коридор		22,5	
К			55	вспомогательная		6,2	
К			56	коридор		64,3	
К			57	электрощитовая		5,3	
К			58	вспомогательная		10,5	
К			59	вспомогательная		18,9	
К			60	коридор		142,2	
К			61	вспомогательная		4,8	
К			62	вспомогательная		5,5	
К			63	вспомогательная		6,6	
К			64	вспомогательная		9,7	
К			65	вспомогательная		49,4	
К			66	основная		383,6	
К			67	касса		4,4	
К			68	основная		2,7	
К			69	вспомогательная		5,1	
К			70	вспомогательная		6,2	
К			71	вспомогательная		2,9	
К			72	вспомогательная		2,0	
К			73	вспомогательная		4,7	
К			74	вспомогательная		6,6	
К			75	вспомогательная		4,7	
К			76	вспомогательная		13,3	
К			77	вспомогательная		13,9	
К			78	вспомогательная		3,4	
К			79	вспомогательная		3,4	
К			80	вспомогательная		1,7	
К			81	вспомогательная		10,5	
К			82	вспомогательная		4,8	
К			83	склад		174,2	
К			84	лифт		6,3	
К			85	коридор		16,8	
К			86	коридор		30,4	
К			87	лестничная клетка		41,2	
К			88	вспомогательная		5,9	
К			89	склад		111,6	
К			90	умывальник		3,5	
К			91	туалет		1,1	
К			92	вспомогательная		1,7	
К			93	туалет		1,1	
К			94	умывальник		3,2	
К			95	электрощитовая		9,8	
К			96	лифт		3,2	
К			97	лифт		3,2	
К			98	лифт		4,3	
К			99	лифт		4,3	
К			100	лестничная клетка		15,1	

3153,8

1	2	3	4	5	6	7	8
К			101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К	1	1	102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К	У		108	вспомогательная	7,7	397,5	5987,4
К	2	1	109	основная	228,6	4,78	
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3		
К			128	склад	29,5		
К			129	склад	25,0		
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8		
К			135	основная	10,5		
К			136	основная	11,8		
К			137	основная	554,1		
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4		
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К	У		164	основная	66,9	6045,4	
К	3	1	165	лестничная клетка	40,0	4,53	
К			166	электрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		123,9

1	2	3	4	5	6	7	8
К	3	1	174	холл	1032,4	4,53	
К			175	основная	100,0		
К			176	основная	188,3		
К			177	основная	81,8		
К			178	основная	109,8		
К			179	основная	29,1		
К			180	подсобная	1,1		
К			181	основная	83,6		
К			182	основная	108,5		
К			183	основная	105,6		
К			184	основная	78,5		
К			185	основная	30,4		
К			186	основная	73,9		
К			187	подсобная	8,3		
К			188	основная	43,8		
К			189	основная	74,6		
К			190	лестничная клетка	64,4		
К			191	основная	387,0		
К			192	основная	159,7		
К			193	основная	198,3		
К			194	основная	447,1		
К			195	основная	1638,0		
К			196	коридор	16,1		
К			197	лестничная клетка	39,8		
К			198	вспомогательная	147,8		
К			199	вспомогательная	11,6		
К			200	вспомогательная	24,0		
К			201	вспомогательная	10,1		
К			202	вспомогательная	9,2		
К			203	вспомогательная	14,7		
К			204	вспомогательная	3,2		
К			205	вспомогательная	3,6		
К			206	вспомогательная	1,1		
К			207	вспомогательная	3,7		
К			208	вспомогательная	3,6		
К			209	вспомогательная	4,1		
К			210	вспомогательная	6,3		
К			211	вспомогательная	6,0		
К			212	вспомогательная	131,0		
К			213	электрощитовая	8,0		
К			214	лестничная клетка	39,8		
К			215	коридор	24,2		
К			216	вспомогательная	133,1		
К			217	вспомогательная	5,7		
К			218	лифтовой холл	22,5		
К			219	коридор	14,5		
К			220	коридор	35,9		
К			221	лестничная клетка	40,4		
К			222	вспомогательная	5,8		
К			223	лифтовой холл	159,4		
К	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	5969,4 6093,1
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		30,6	
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 помещене		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 Ratio		133,0	
К			304	детский уголок		10,3	
К			305	зал для посетителей Планета Суши		114,3	4801,1 5951,9
К	5	1	306	лестничная клетка		39,9	4,15
К			307	коридор		11,9	
К			308	вспомогательная		408,0	
К			309	электрощитовая		8,4	
К			310	лестничная клетка		40,0	
К			311	лифтовой холл		35,6	
К			312	основная		60,2	
К			313	коридор		71,3	
К			314	основная		50,8	
К			315	основная		52,5	
К			316	вспомогательная		5,7	984,3

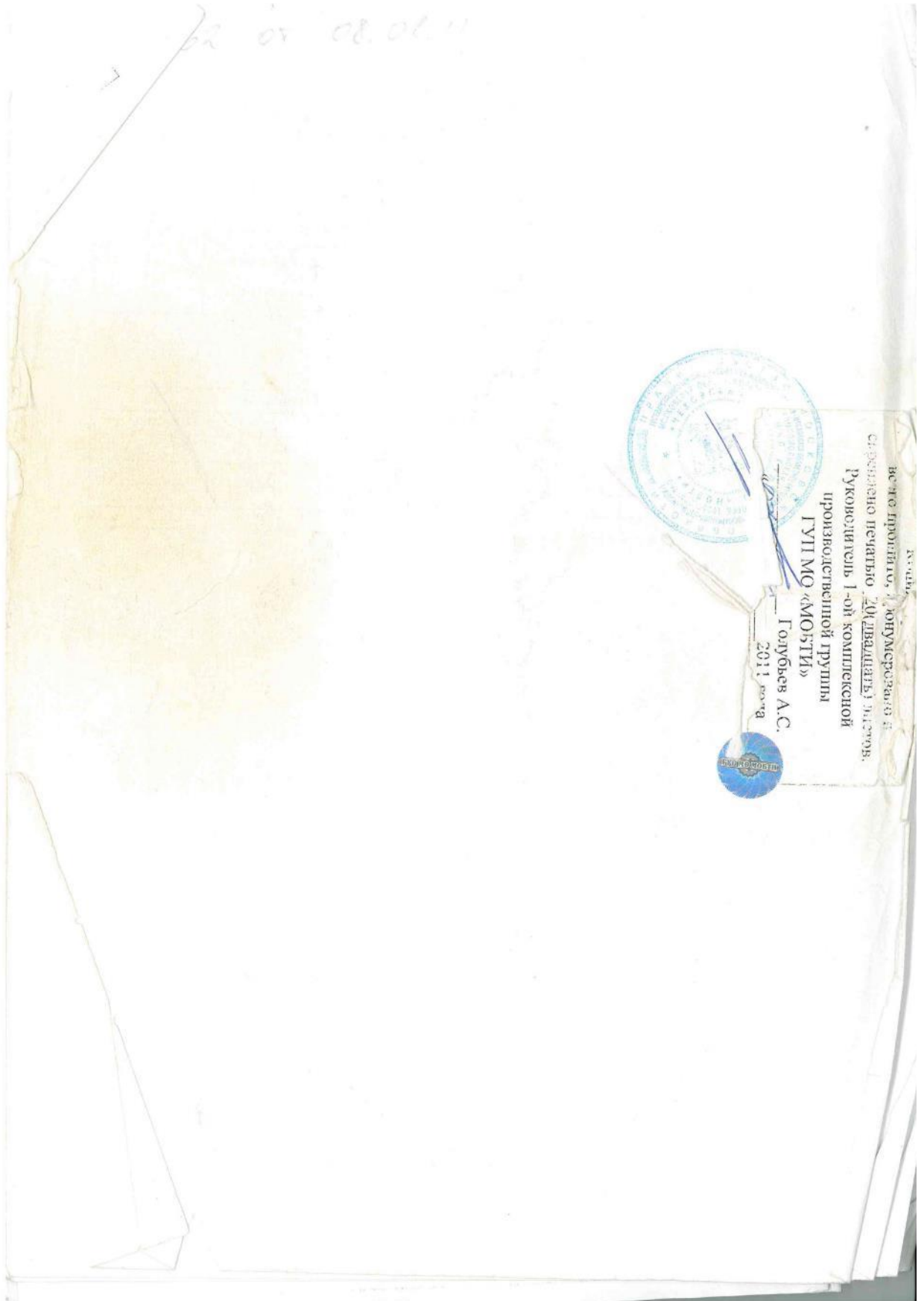
2	3	4	5	6	7	8	
5	1	317	туалет		5,7	4,15	
		318	туалет		2,4		
		319	вспомогательная		6,3		
		320	основная		97,6		
		321	туалет		7,3		
		322	вспомогательная		4,6		
		323	коридор		8,7		
		324	основная		34,3		
		325	электрощитовая		4,9		
		326	основная		10,1		
		327	коридор		45,6		
		328	вспомогательная		2,3		
		329	основная		16,4		
		330	основная		12,6		
		331	лестничная клетка		13,0		
		332	коридор		11,4		
		333	основная		11,2		
		334	основная		20,2		
		335	электрощитовая		11,4		
		336	основная		43,7		
		337	основная		14,0		
		338	основная		18,9		
		339	основная		29,2		
		340	коридор		89,7		
		341	основная		18,7		
		342	основная		29,1		
		343	основная		18,8		
		344	основная		29,3		
		345	основная		18,7		
		346	основная		29,2		
		347	основная		19,0		
		348	коридор		53,1		
		349	основная		29,2		
		350	основная		18,6		
		351	основная		30,5		
		352	коридор		18,7		
		353	коридор		32,8		
		354	лифтовой холл		15,1		
		355	коридор		27,5		
		356	лестничная клетка		25,8		
		357	вспомогательная		2,7		
		358	вспомогательная		4,4		
		359	основная		64,6		
		360	коридор		99,6		
		361	основная		213,0	1319,5	2104,2
	6	1	362	коридор	9,0	3,47	
			363	лестничная клетка	7,3		
			364	котельная	151,8		
			365	коридор	9,1		
			366	лестничная клетка	5,9	183,1	
				Всего:	32835,0		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО "Фараон" (ИНН: 5048015396)	собственность	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.	1

Технический паспорт

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





Управляющая компания

ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34

Факс +7 (495) 258 05 36

www.first-am.ru

№ исх. б/н
от «05» октября 2022 г.Партнеру АО «НЭО Центр»
Матвеевой А.Ф.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», (Далее – «Заказчик») и Акционерное Общество «НЭО Центр» (АО «НЭО Центр») (Далее – «Исполнитель») заключили Задание на оценку № 5 к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2».

Объект оценки - 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 обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/458236233 от 30.03.2022, на нежилое здание, кадастровый номер: 50:31:0000000:18255.

У оцениваемого здания существует ограничение (обременение) прав в виде аренды. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке. Также Заказчик просит не раскрывать коммерческую информацию в части доходов и расходов.

Представитель по доверенности
АО УК «Первая»

/Алифировец В.Ф.

Акционерное общество
«Управляющая компания «Первая»РФ, 121170, г. Москва,
ул. Поклонная, д. 3, корп. 1, этаж 20

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2"

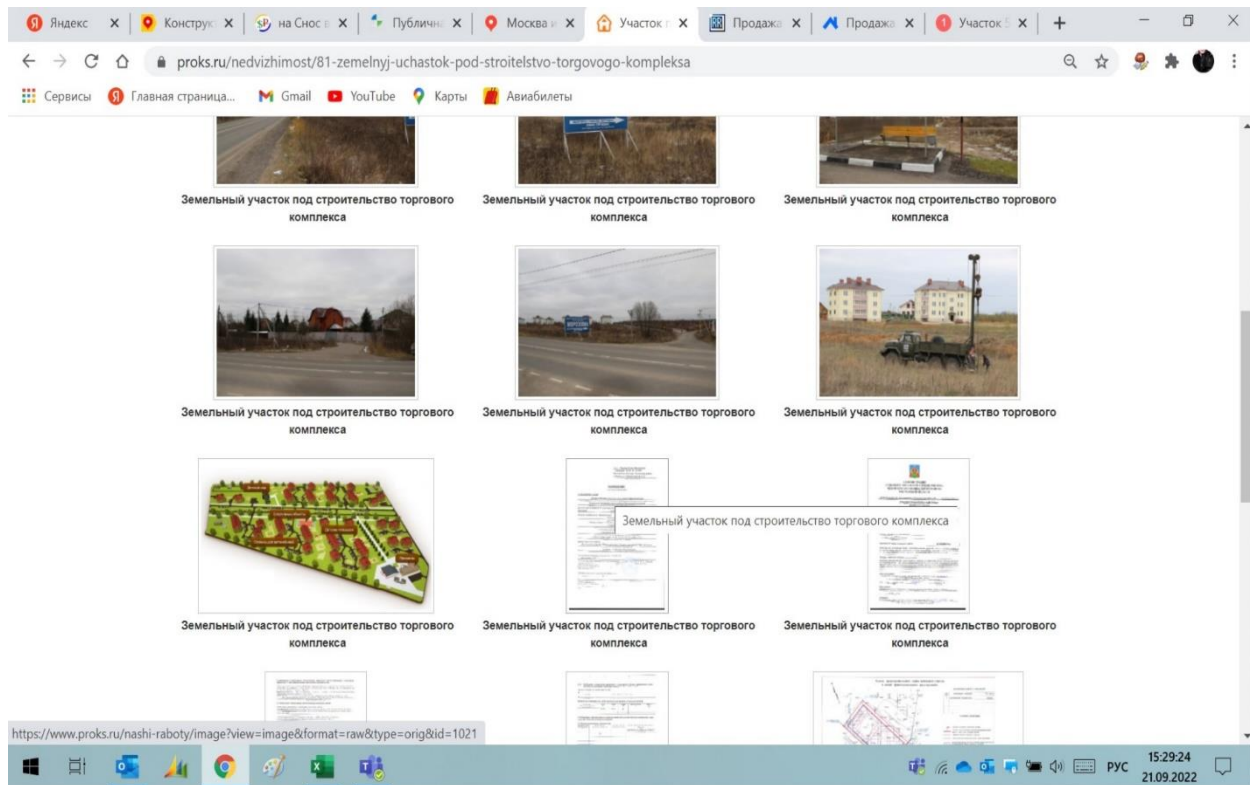
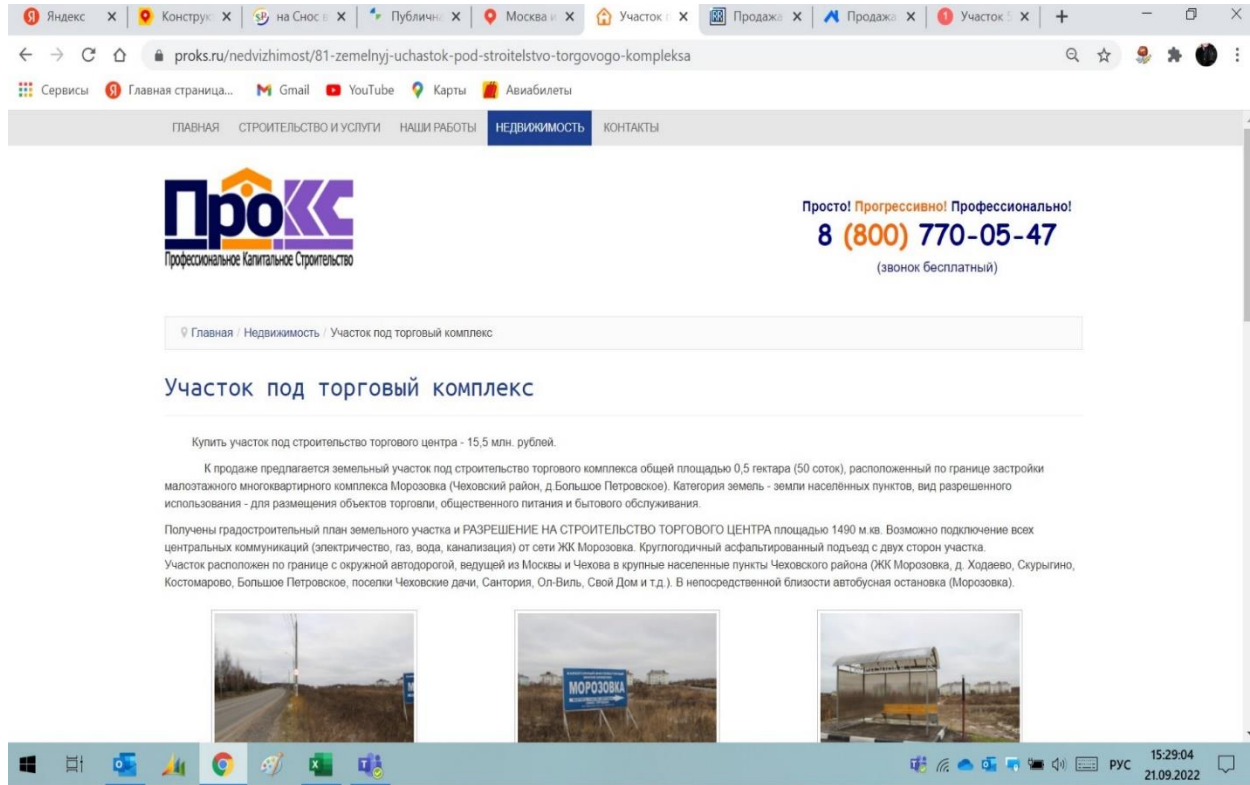
Исполнитель:

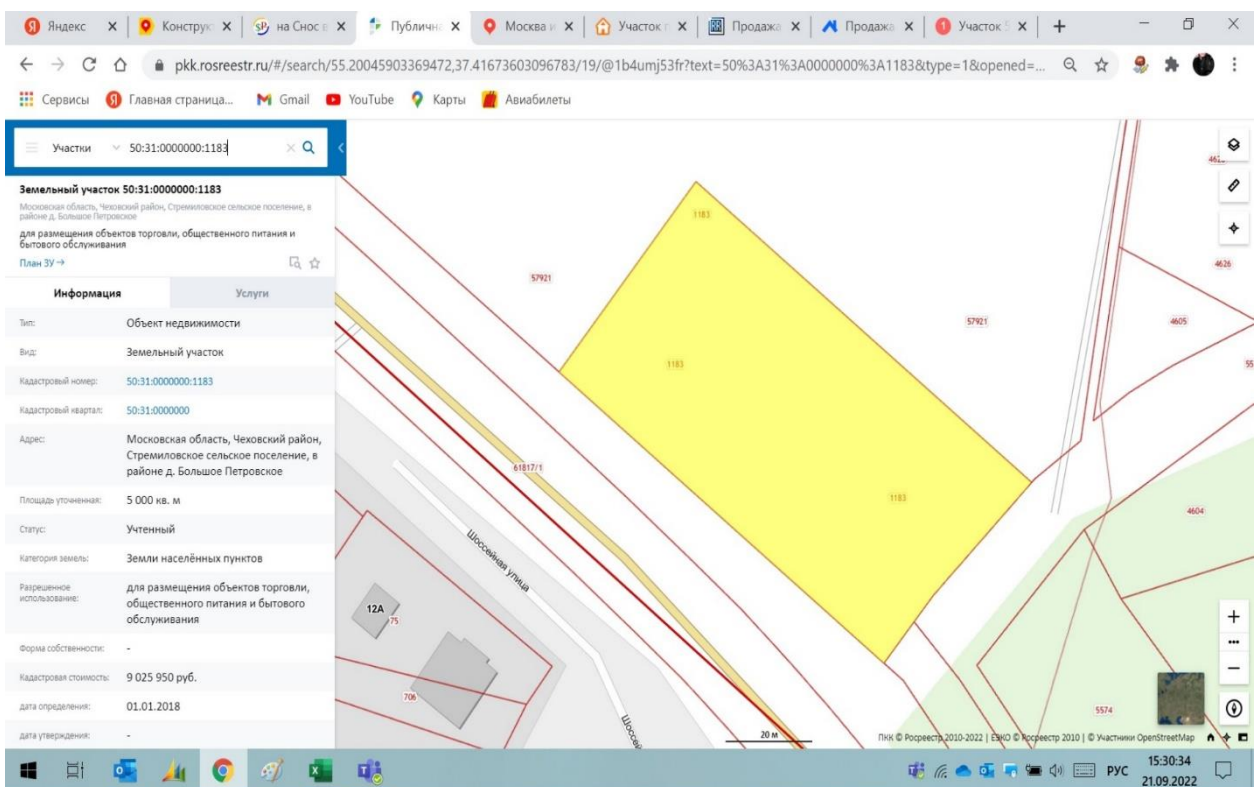
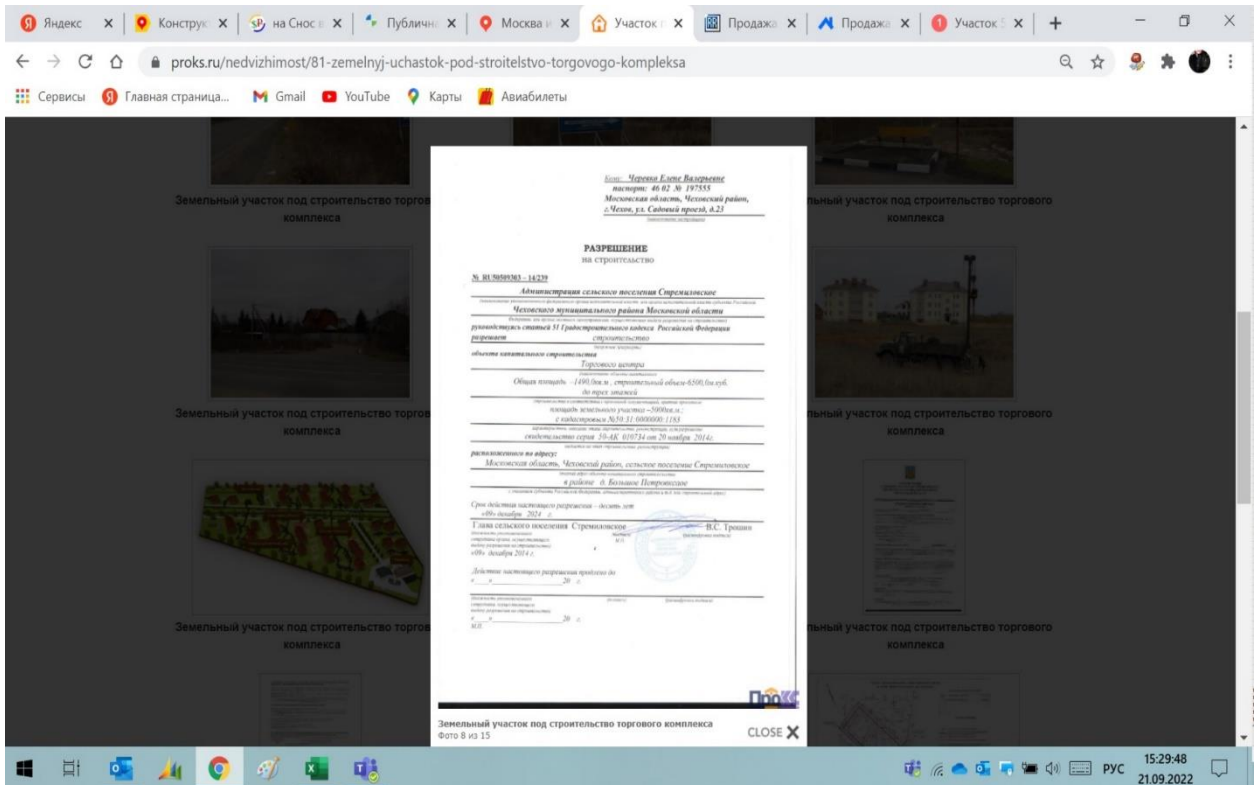
АО "НЭО Центр"

Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnij-uchastok-pod-stroitelstvo-torgovogo-kompleksa>





Аналог №2

<https://mo.russianrealty.ru/prodazha-uchastka-116193509-Pokrov-derevnya-Simferopolskoe/>

РусскаяRealty > Московская область > Симферопольское шоссе > Чехов городской округ > Купить участок в деревне Покров

купить снять квартиру комнату дом участок в деревне Покров Цена, р.: 5 300 000 — 6 600 000

площадью от до соток +шоссе (1) Дополнительные параметры Подобрать

Продажа участка 16.4 сот., деревня Покров, Симферопольское шоссе 55 км

5 990 000 руб.

Адрес: Московская область, Чехов городской округ, Симферопольское шоссе 55 км, Покров деревня
Показать на Яндекс.Карте

Шоссе: Симферопольское, 55 км

Участок 16.4 сот

- Статус продажи: Прямая продажа

Фотографии (5)

Контакт: **Офис**
Компания: **Акцент**
Телефон: **8 926 018-76-60**

Скажите продавцу, что Вы звоните по объявлению на сайте RussianRealty (РашенРиэлти).

Добавлено: 12.10.2020
Обновлено: 08.02.2022

РЕКЛАМА

Дом «БОЛКОНСКИЙ»
Квартиры у Троицкого собора. Дом построен! Последние варианты от 29 млн руб.

Бизнес-класс в ЦАО от 13 млн руб.
ЖК MYPRIORITY Багратио, М. Бауманская. Уникальная концепция благоустройства. Квартиры от 28 до 125 м2

Дом Chkalov

Участок 16.4 сот

- Статус продажи: Прямая продажа

Описание

Продаю участок 16,4 сотки. В границах населенного пункта д.Покров. Кадастровый номер: 50:31:0020501:372 Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли. Электрическая мощность 50 кВт оплачено!!!, возможно увеличение. Собственный съезд с трассы. Газ: по границе участка с двух сторон, 5-10 метров. Участок расположен в зоне интенсивной пригородной жилой застройки, рядом перекресток: 10 метров. Возможно увеличение данного участка (Рядом в продаже участок 11 сотки). В конце 2014г. получено разрешение на строительство одноэтажного торгового здания (СУПЕРМАРКЕТ) 540 кв.м., Сделан и согласован ГПЗУ. В стоимость включён участок 4,53 сотки. (Подъезд к данному участку)

Поделиться Распечатать

Компания: **Акцент**
Телефон: **8 926 018-76-60**

Скажите продавцу, что Вы звоните по объявлению на сайте RussianRealty (РашенРиэлти).

Добавлено: 12.10.2020
Обновлено: 08.02.2022

РЕКЛАМА

Бизнес-класс в ЦАО от 13 млн руб.
ЖК MYPRIORITY Багратио, М. Бауманская. Уникальная концепция благоустройства. Квартиры от 28 до 125 м2

Дом Chkalov
Апартаменты в ЦАО от 28,2 млн Р

Апартаменты с панорамными окнами в центре Москвы. Ипотека от 0,99%

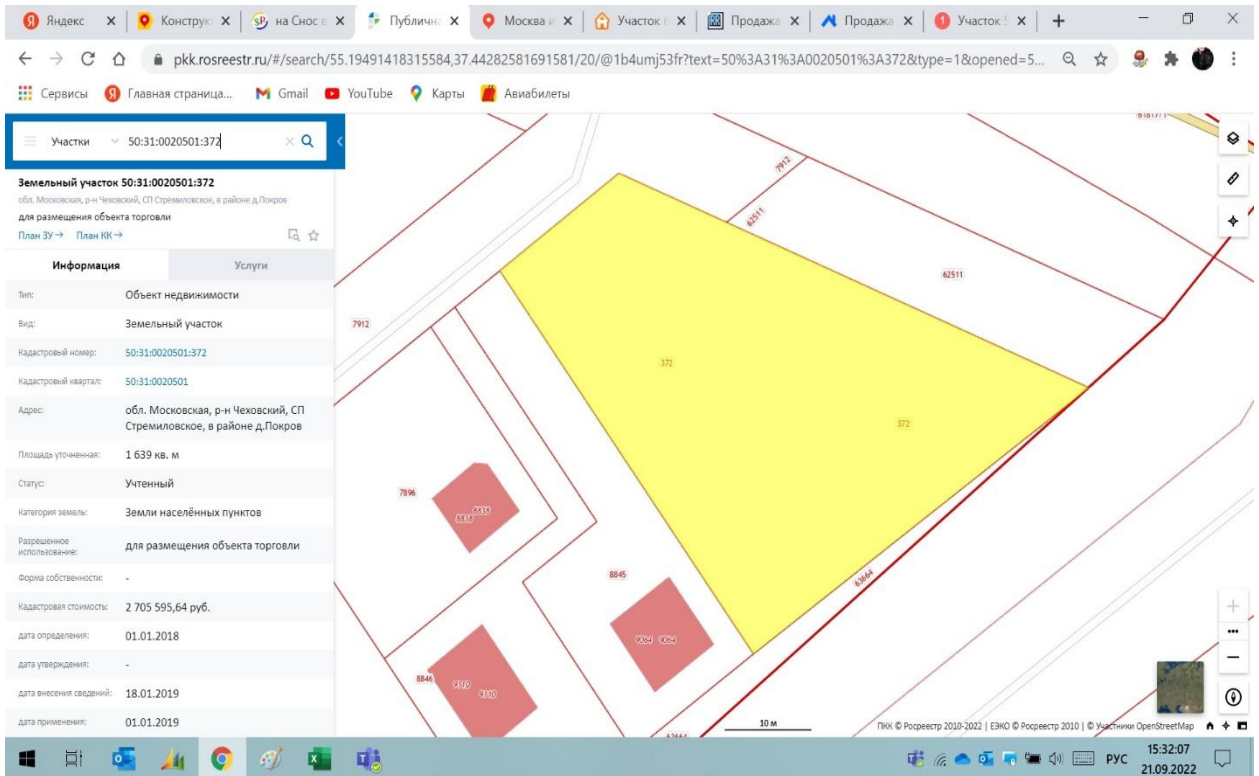
"Квартал Сюита"- мечта!
Квартал Сюита на ул.Платовская

СКИДКА 10% на ипотеку

Продажа участка 5.1га. Московская область, Талдомский...

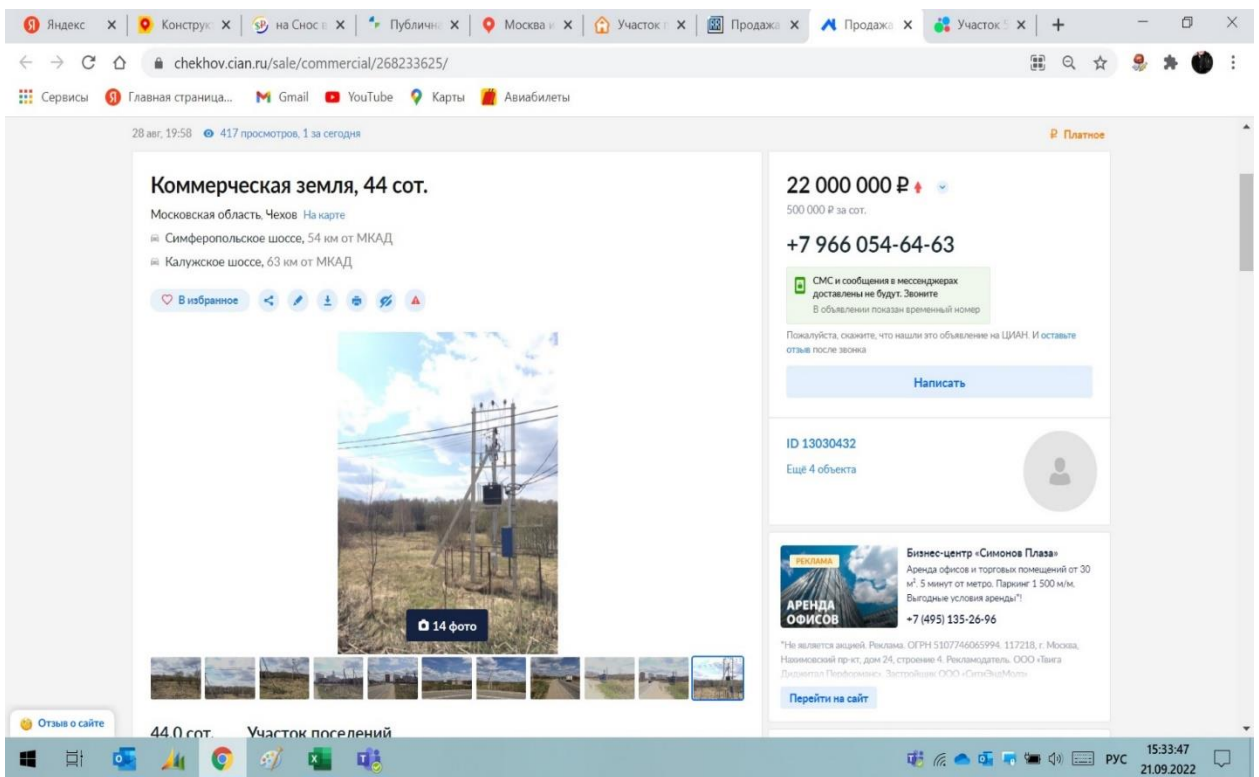
Продаю участок сельскохозяйственного назначения, более трёх лет

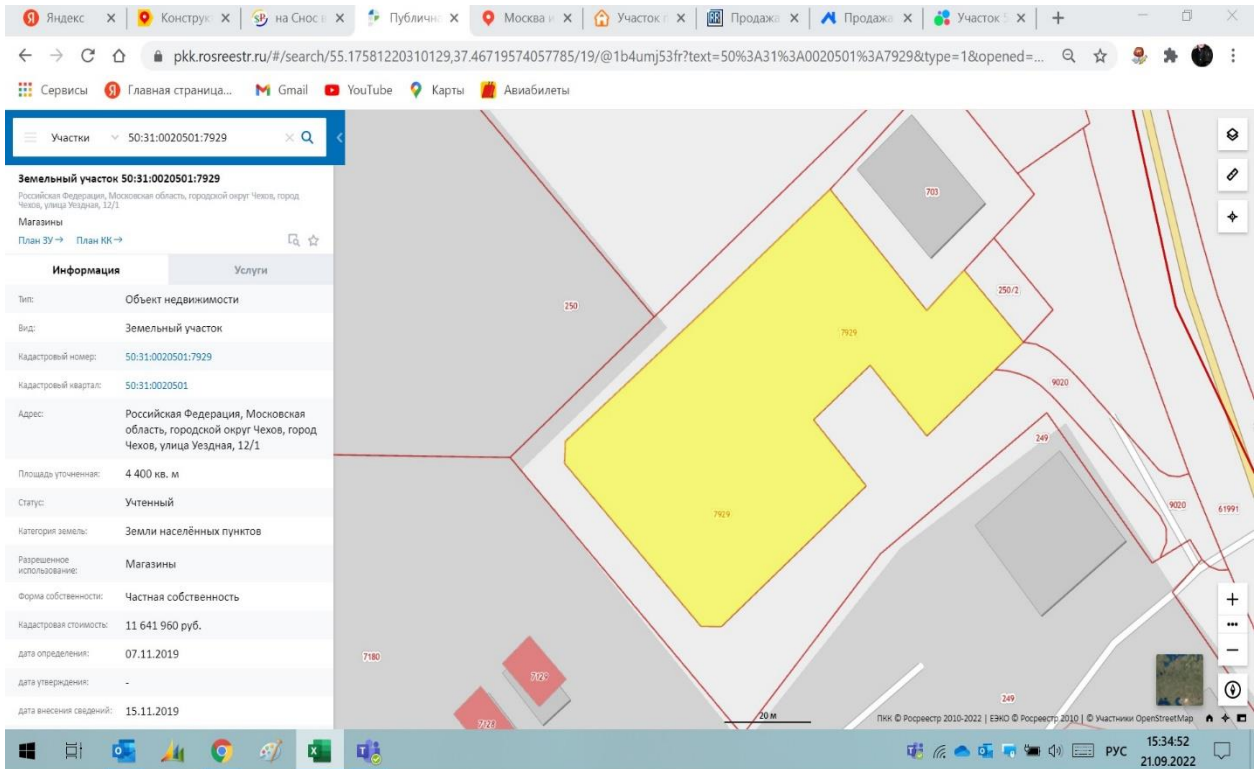
Узнать больше



Аналог №3

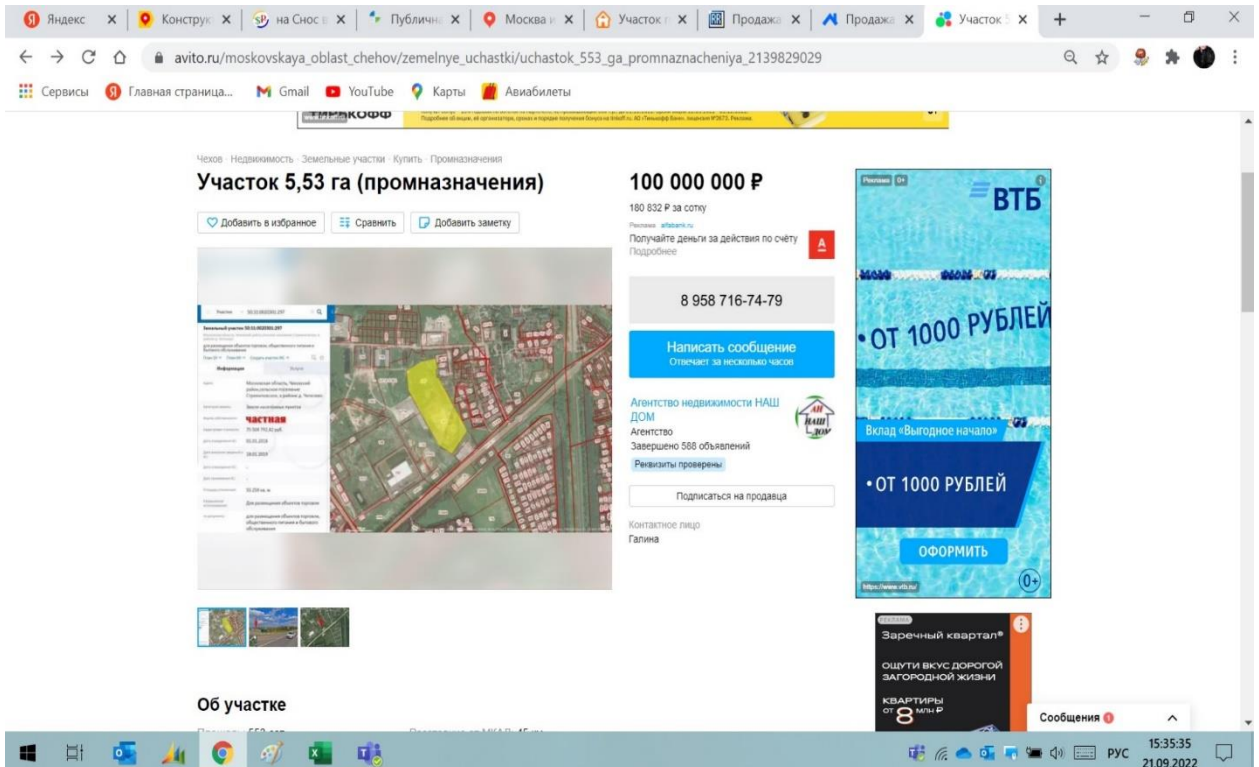
<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/>





Аналог №4

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_553_ga_promnaznacheniya_2139829029



Яндекс x Констру: x на Снос: x Публичн: x Москва: x Участок: x Продажи: x Участок: x

avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_553_ga_promnznacheniya_2139829029

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты

Об участке
Площадь: 553 сот. Расстояние от МКАД: 45 км

Расположение
Московская область, г.о. Чехов, д. Чепелево
Симферопольское шоссе, 45 км

100 000 000 Р
180 832 Р за сотку
Реплика: avito.ru
Получайте деньги за действия по счету
Подробнее

8 958 716-74-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство
Завершено 588 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Галина

Описание
С удовольствием предлагаю Вашему вниманию пром. участок **5,53 Га**, расположенный **в 45 км от МКАД** по Симферопольскому шоссе (М-2).
Московская область, Чеховский район, с.п. Стрелиловское, в районе д. Чепелево.
Категория земель - Земли населённых пунктов.

Сообщения 1

15:35:50
21.09.2022

Яндекс x Констру: x на Снос: x Публичн: x Москва: x Участок: x Продажи: x Участок: x

avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_553_ga_promnznacheniya_2139829029

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты

100 000 000 Р
180 832 Р за сотку
Реплика: avito.ru
Получайте деньги за действия по счету
Подробнее

8 958 716-74-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство
Завершено 588 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Галина

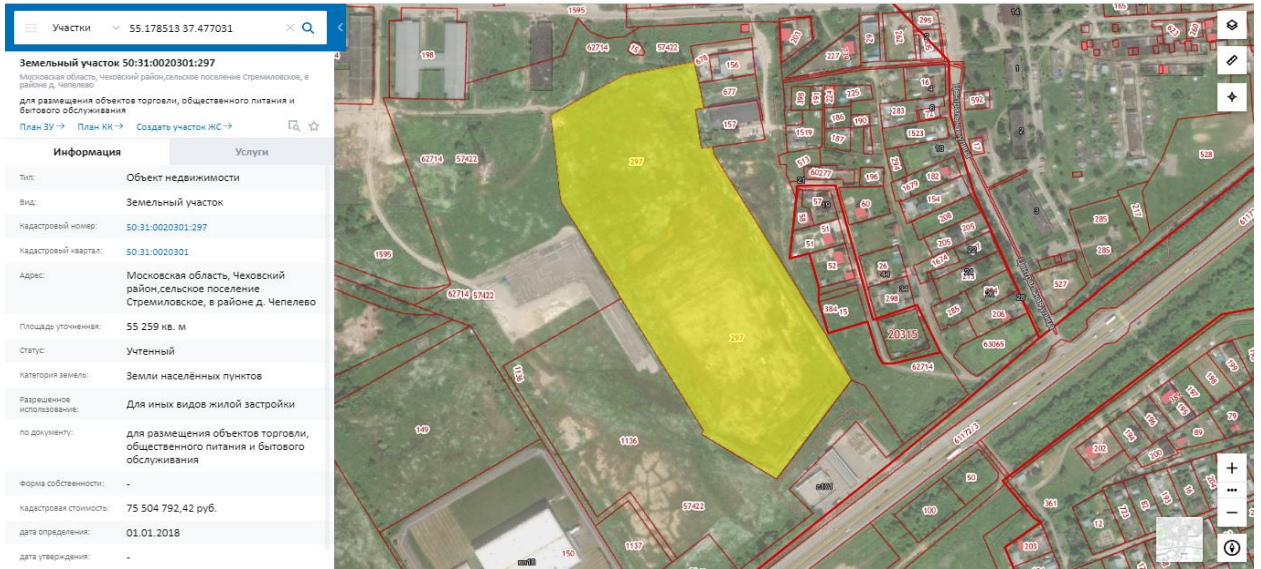
Описание
С удовольствием предлагаю Вашему вниманию пром. участок **5,53 Га**, расположенный **в 45 км от МКАД** по Симферопольскому шоссе (М-2).
Московская область, Чеховский район, с.п. Стрелиловское, в районе д. Чепелево.
Категория земель - Земли населённых пунктов.
ВРИ: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
Собственность.
Добро пожаловать! С.у., Галина

№ 2139829029 · 12 сентября в 13:52 · 912 просмотров (+0 сегодня) · Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения 1

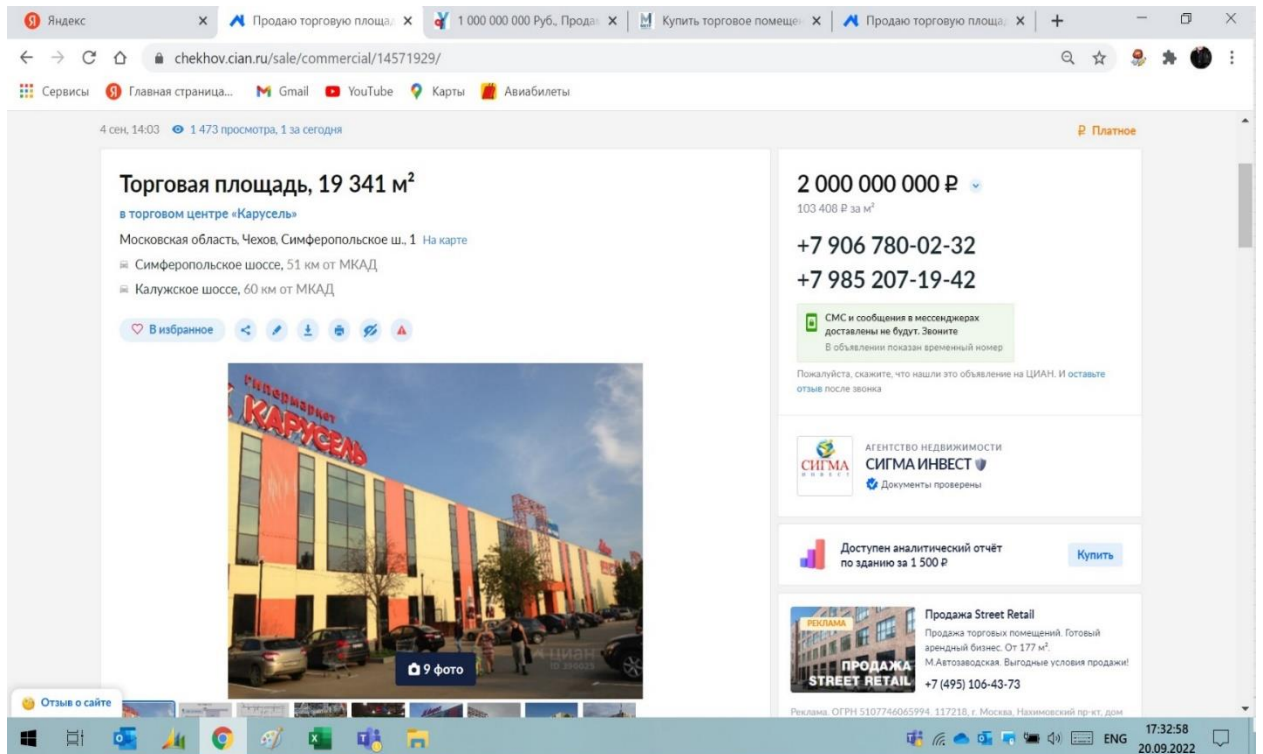
15:36:04
21.09.2022



Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/>



Яндекс x Продать торговую площ... x 1 000 000 000 Руб. Прода... x Купить торговое помеще... x Продать торговую площ... x

chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты

19 341 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Аналитический отчет по зданию Новое

Карусель. Московская область, Чехов, Симферопольское шоссе, 1.

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! ОКУПАЕМОСТЬ около 6 ЛЕТ !!!
Продаём арендный бизнес от собственника - торговое здание с гипермаркетом Карусель, магазинами М.Видео, Детский Мир и другими арендаторами. Общий арендный поток 29.000.000 руб. в месяц. Договор аренды с гипермаркетом действует с 2012 по 2027 год. Здание в частной собственности юридического

2 000 000 000 Р
103 408 Р за м²

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

ПРОДАЖА STREET RETAIL
Продажа торговых помещений. Готовый арендный бизнес. От 177 м². М.Автозаводская. Выгодные условия продажи! +7 (495) 106-43-73

Реклама: ОГРН 5107746065994, 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Лига Диджитал Перформанс». Застраховщик: ООО «СитиЭндМолл». Street Retail (Стрит Ритейл).

17:33:16
20.09.2022

Яндекс x Продать торговую площ... x 1 000 000 000 Руб. Прода... x Купить торговое помеще... x Продать торговую площ... x

chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты

- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Информация по текущим арендаторам

Купить отчет за 1 500 Р

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! ОКУПАЕМОСТЬ около 6 ЛЕТ !!!
Продаём арендный бизнес от собственника - торговое здание с гипермаркетом Карусель, магазинами М.Видео, Детский Мир и другими арендаторами. Общий арендный поток 29.000.000 руб. в месяц. Договор аренды с гипермаркетом действует с 2012 по 2027 год. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 3-х уровнях. Земельный участок 5,3477 Га в собственности. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. ТЦ Карусель. Площадь 19 300 кв.м. 3 этажа. Основные площади на 1-м этаже порядка 14500 тыс кв.м. Электричество 2 мвт. Центральные коммуникации, парковка 300 м/м. Газ, своя котельня, Земля 53,4 тыс кв.м. в собственности. Якоря: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla, Бургер кинг и другие. Кроме тц передаются вспомогательные постройки на земельном участке - склады, ангары и тд. Торговый центр 19 300 м² в г. Чехов. Симферопольское шоссе дом 1. Имеется гостевая парковка. Состояние здания хорошее. На центральной магистрали города. Продается ТЦ общей площадью 19300 кв.м., расположенный на центральной магистрали г. Чехов - Симферопольском шоссе. Рядом расположен новый большой жилой район Губернский, рынок, магазины автомобилей. Перед ТЦ парковка на 300 м/м. Остановка транспортная перед ТЦ. Центральные коммуникации: хол. вода, магистральный газ, электричество 2 МВт, своя котельня. Земля в собственности. Якорные арендаторы: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla и другие. Новый ТРЦ в МО, г. Чехов. Симферопольское шоссе, д.1. Первая линия, 3 этажа. Арендаторы: федеральные сети. Центральные коммуникации, электричество 2 МВт. Собственная газовая котельня. Якорные арендаторы: Гипермаркет, Супермаркет бытовой техники и электроники, Товары для детей, Товары для дома, Универсам одежды для всей семьи. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

2 000 000 000 Р
103 408 Р за м²

+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

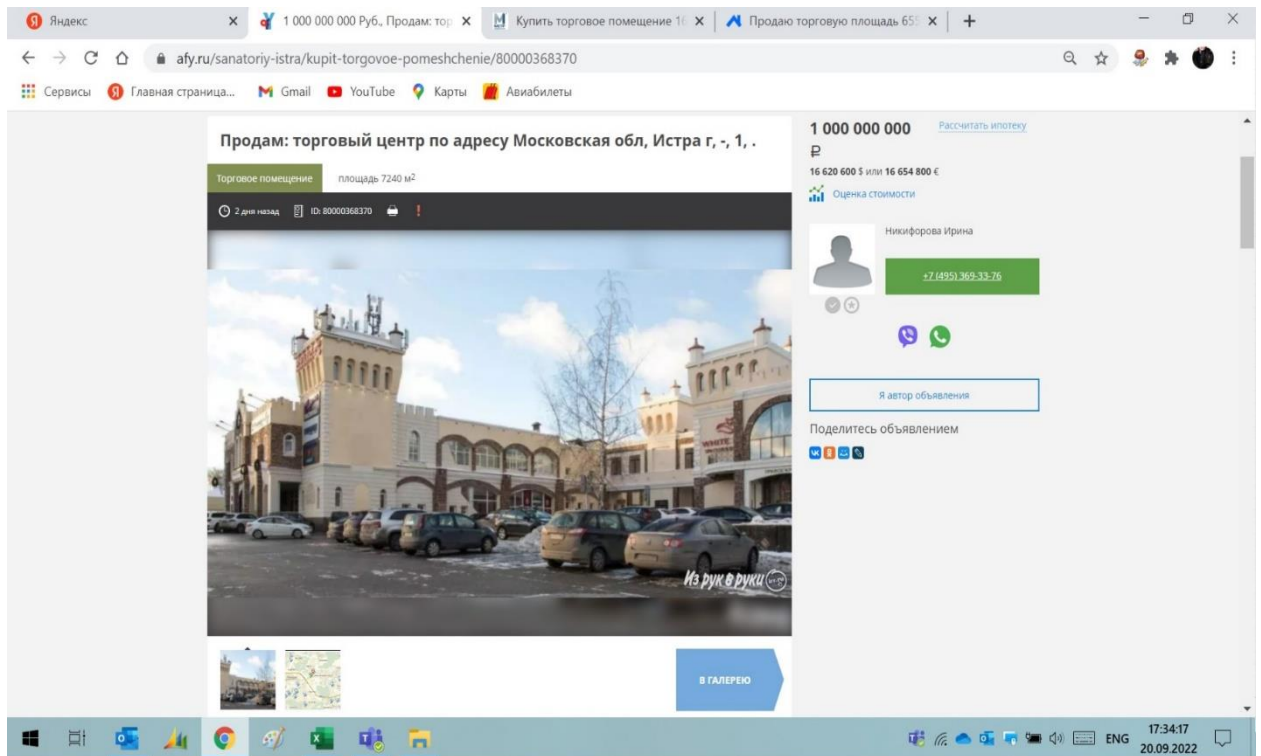
ПРОДАЖА STREET RETAIL
Продажа торговых помещений. Готовый арендный бизнес. От 177 м². М.Автозаводская. Выгодные условия продажи! +7 (495) 106-43-73

Реклама: ОГРН 5107746065994, 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Лига Диджитал Перформанс». Застраховщик: ООО «СитиЭндМолл». Street Retail (Стрит Ритейл).

17:33:34
20.09.2022

Аналог №2

<https://afy.ru/sanatoriy-istra/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000368370>



Продам: торговый центр по адресу Московская обл, Истра г., 1, .

Торговое помещение площадь 7240 м²

2 дня назад ID: 80000368370

1 000 000 000 [Расчитать ипотеку](#)

16 620 600 \$ или 16 654 800 €

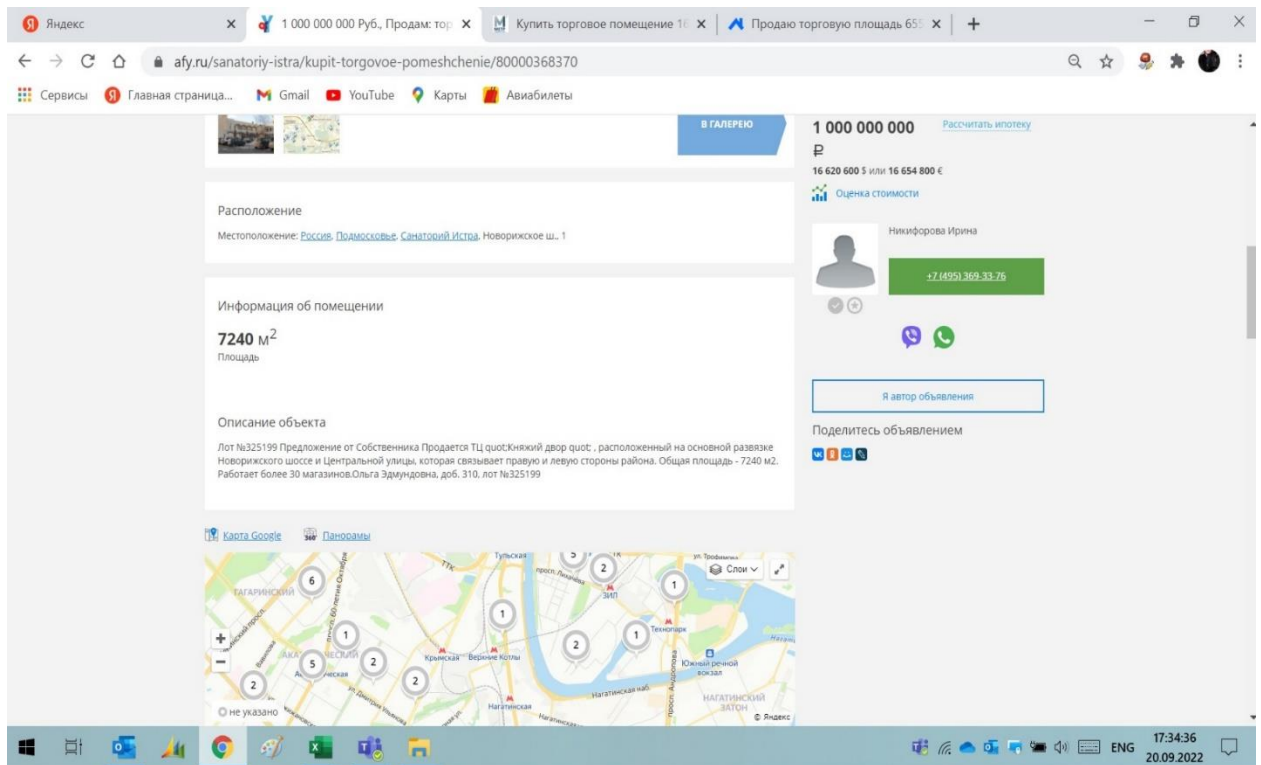
Оценка стоимости

Никифорова Ирина

+7 (495) 369-33-76

Я автор объявления

Поделитесь объявлением



В ГАЛЕРЕЮ

Расположение

Местоположение: [Россия](#), [Подольское](#), [Санаторий Истра](#), Новорикское ш., 1

Информация об помещении

7240 м²

Площадь

Описание объекта

Лот №325199 Предложение от Собственника Продается ТЦ quot;Княжий двор quot;, расположенный на основной развязке Новорикского шоссе и Центральной улицы, которая связывает правую и левую стороны района. Общая площадь - 7240 м2. Работает более 30 магазинов. Ольга Эдуковна, доб. 310, лот №325199

Карты Google Панорамы

Аналог №3

<https://www.kvmetr.ru/objects/26835782/>

Купить торговое помещение 16 748 м², 1 200 632 000 Р, площадь Восстания 7, город Коломна, Московская область, в 87.7 км от МКАД

Цена продажи 1 200 632 000 Р
*20 000 000 \$
*20 052 643 €

Адрес Московская область, город Коломна, площадь Восстания, 7

Цена продажи 1 200 632 000 Р
*20 000 000 \$
*20 052 643 €

Адрес Московская область, город Коломна, площадь Восстания, 7

Шоссе Новорязанское, Егорьевское

Пассажирские жд станции Голутвин – 290 метров (~3 мин. пешком)
Бачманово – 1.1 км (~14 мин. пешком)
Коломна – 2.3 км (~20 мин. пешком)

Удаленность от МКАД 87.7 км

Площадь 16 748 м²

Описание Лот. Торгово-развлекательный центр, расположен по адресу: Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7 (Новорязанское шоссе, 90 км. от МКАД) в центре города рядом с жд вокзалом (ст. Голутвин), автовокзалом и городским рынком, введен в эксплуатацию в 2009 году; 6 уровней, включая нулевой (супермаркет), 2 пассажирских лифта, 2 группы трапалаторов, 2 группы эскалаторов; вся полезная площадь сдава в аренду; электрическая мощность 2500 квт; высота потолков 4.2 - 4.4 м, 3 земельных участка в собственности - 0.32 га под зданием, 0.1 га под зданием, 0.25 га для парковки автомобилей, 1 зем. участок 0.26 га в долгосрочной аренде до 2066 года (для парковки автомобилей). агентм просьба не звонить.

Обновлено 20 сентября 2022

Просмотров 455

ID объекта 26835782

Исторический центр Москвы. Ипотека от 0,01%

ЖК "Эко Видное 2.0" от MR Group

Инвестируй ЭКО
квартиры от 5 млн Р
ипотека 0,01%

Yandex browser window showing a real estate website. The address bar contains kvmeter.ru/objects/26835782/. The page features several property listings:

- ЖК Сиреневый парк, от 7,7 млн**: Ипотека от 0,1%. Квартиры рядом с парком Лосиный остров. 12 мин. до м. Б-р Рокоссовского. Застройщик АО "МЕТРОМАШ".
- ЖК "SELF" ПАРКОВЫЙ КВАРТАЛ**: Исторический центр Москвы. Ипотека от 0,01%. Парковый квартал Self от архитектурного бюро W&L – новая возможность после насыщения дня в мегаполисе возвращаться в свой собственный мир. Уникальный, комфортный и безопасный. Застройщик "СЗ "ОСН".
- UNO, от 8,6 млн руб.**: Квартиры от застройщика в 5 мин. ходьбы от МКАД "Коллеги", удобный выезд на Ленинградское и Дмитровское шоссе, СВХ в окружении парков и озеров. Trade-IN. Выгодный обмен старой квартиры на новую. Застройщик: ООО "ИФР".
- ЖК Сиреневый парк, от 7,7 млн**: Скидки до 8%. Ипотека от 0,1%. Квартиры рядом с парком Лосиный остров. 12 мин. до м. Б-р Рокоссовского. Застройщик АО "МЕТРОМАШ".
- Машиноместо от 1,5 млн Р, м Динамо**: СВОЯ ПАРКОВКА РЯДОМ С м. ДИНАМО. ОТ 1,5 МЛН Р. Возможна рассрочка. ВТБ АРЕНА ПАРК. Теплый подземный паркинг. ЖК ВТБ Арена Парк. Мойка внутри. Семейные места с хорошей скидкой. Рассрочка. +7 (495) 152-06-20.

Contact information: Евгений, +7 (916) 9573046, АН "Садовое Кольцо". Buttons: "Написать сообщение", "Жалобная книга". A map shows the location near the Moscow River and the MCA.

Аналог №4

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/>

Yandex browser window showing a real estate listing on CИАН. The address bar contains sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/. The listing details are:

- Торговая площадь, 6 550 м²**
- в торгово-офисном комплексе «Маяк»
- Московская область, Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19. На карте
- Ярославское шоссе, 57 км от МКАД
- Сергиев Посад - Череповец шоссе, 57 км от МКАД

Price: 650 000 000 Р (99 237 Р за м²). Contact: +7 906 780-02-32, +7 985 207-19-42. Agency: СИГМА ИНВЕСТ. Description: «Гибкие» офисные пространства с отделкой и без. Парковка. +7 (495) 292-17-15.

Яндекс Продано торговую площадь 651 x +

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты

6 550 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Продаём отличный торговый центр в центре города ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 6,5 ЛЕТ !!! Этот крупнейший торговый центр Сергиева Посада расположен на Привокзальной площади. В торговом центре Маяк Сергиева Посада можно найти большой выбор товаров для всей семьи, дома и дачи по доступным ценам. Широкий ассортимент мужской, женской и детской одежды для спорта и повседневной жизни привлекают сюда множество посетителей. Готовый арендный бизнес. Окупаемость 6,5 лет. Торговый центр "МАЯК" полностью на 100% заполнен арендаторами. ТЦ Маяк общей площадью 6 550 кв. м в г. Сергиев-Посад, Московской области, ул. 1-я Рыбная, 19/22 находится на центральной площади города вблизи железнодорожного и авто вокзалов. Земельный участок 3 300 кв. м в собственности, электричество 800 кВт. Крупные сетевые арендаторы: Fix Price, Enter, Бургер Кинг, Дикси и др. Напротив ТЦ располагаются авто и ж/д вокзалы, которые обеспечивают сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик и привлекают огромное количество посетителей. Якорными арендаторами являются ведущие сетевые ритейлеры Дикси (600 кв. м), Fix Price, Бургер Кинг, Связной, Эконом Аптека, ENTER, магазин Second Hand, Улыбка Радуги, Золото 585, ТОПА, Кузня инструмент. Распределение по площади 1 этаж - 3 000 кв. м., 2 этаж - 1 800 кв. м., 3 этаж - 1 750 кв. м. Земельный участок - 0,33 Га в собственности. Коммерческие условия: Общая площадь - 6 550 кв. м. Годовой арендный поток - 103 000 000 руб. УСН. Срок окупаемости - 6,5 лет (без учета индексации). СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

650 000 000 Р
99 237 Р за м²
+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ
Документы проверены

Офисы от 160 798 руб./м²
Расценка 0% 1 мин. от метро. Ввод 2023г.
«Гибкие» офисные пространства с отделкой и без. Парковка.
+7 (495) 292-17-15

Реклама. ОГРН 1127746474349. ООО «А101», 108814, Российская Федерация, город Москва, поселение Соосенское, поселок Коммунарка, улица Фитареевская, дом 14, строение 1. Расценка 0% от застройщика ООО «Промет Глобл». Полный выкуп от 30% на срок от 3 мес. Максимальный срок...

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId36=175864&puId27=100_max&puId...

17:36:53 20.09.2022

Яндекс Продано торговую площадь 651 x +

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты

Фотографии (7) Описание На карте Похожие объявления

Торгово-офисный комплекс Маяк

Год постройки	2007	Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,33 га
Общая площадь	6 208,7 м ²	Статус участка	В собственности
Масштаб торгового комплекса	Районный		

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Оценить сайт

Торговая площадь, 6 550 м² В избранное

650 000 000 Р
99 237 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН
+7 906 780-02-32
+7 985 207-19-42

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ
Документы проверены

Офисы от 160 798 руб./м²
Расценка 0% 1 мин. от метро. Ввод 2023г.
«Гибкие» офисные пространства с отделкой и без. Парковка.
+7 (495) 292-17-15

Реклама. ОГРН 1127746474349. ООО «А101», 108814, Российская Федерация, город Москва, поселение Соосенское, поселок Коммунарка, улица Фитареевская, дом 14, строение 1. Расценка 0% от застройщика ООО «Промет Глобл». Полный выкуп от 30% на срок от 3 мес. Максимальный срок...

17:37:06 20.09.2022

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание) для земельного участка

Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2022 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности						

Корректировка на местоположение земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74	0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69	0,77
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63	0,66

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 80 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,78	0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69	0,82
Окраины города, промзоны	0,73	0,62	0,83
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

Корректировка на линию расположения

<https://statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 12.07.2022 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,80	0,95	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	0,95	0,90
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	0,98	0,91

[← Назад](#)

01.07.2022

[Вперед ▶](#)

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

Корректировка на площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г.
Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

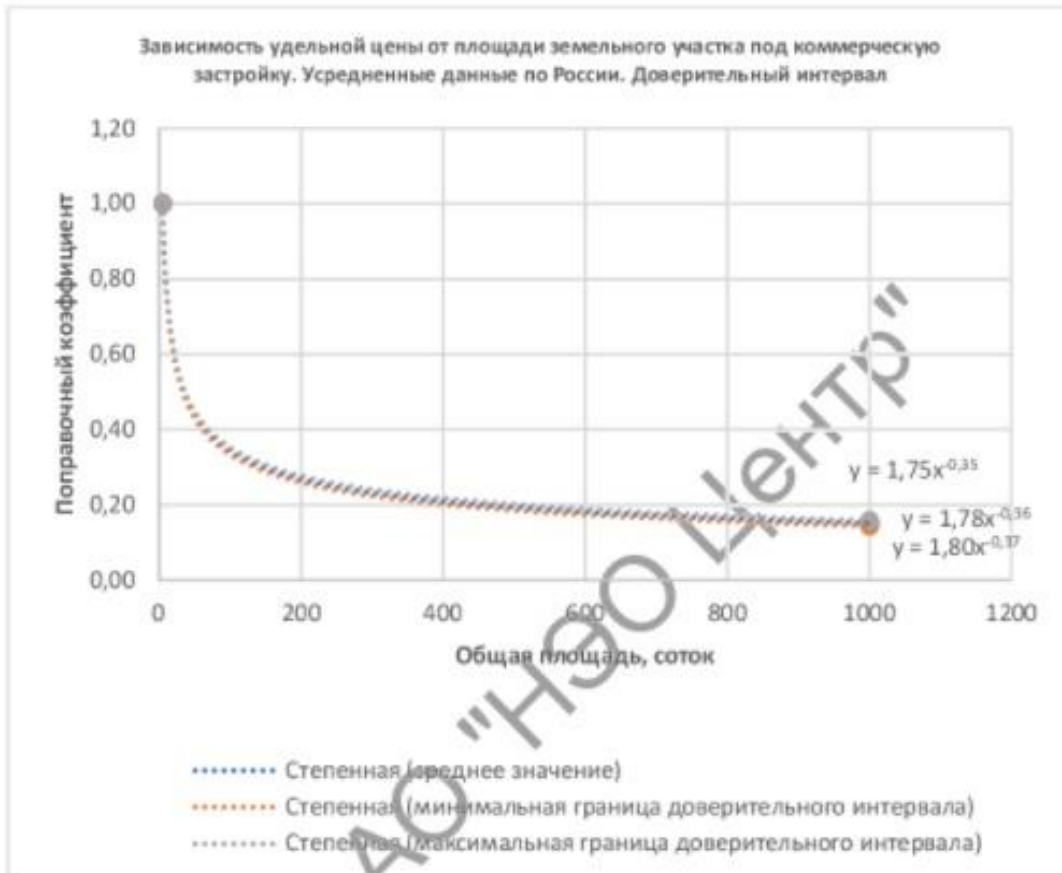


Рис. 17

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные по г.Москва.

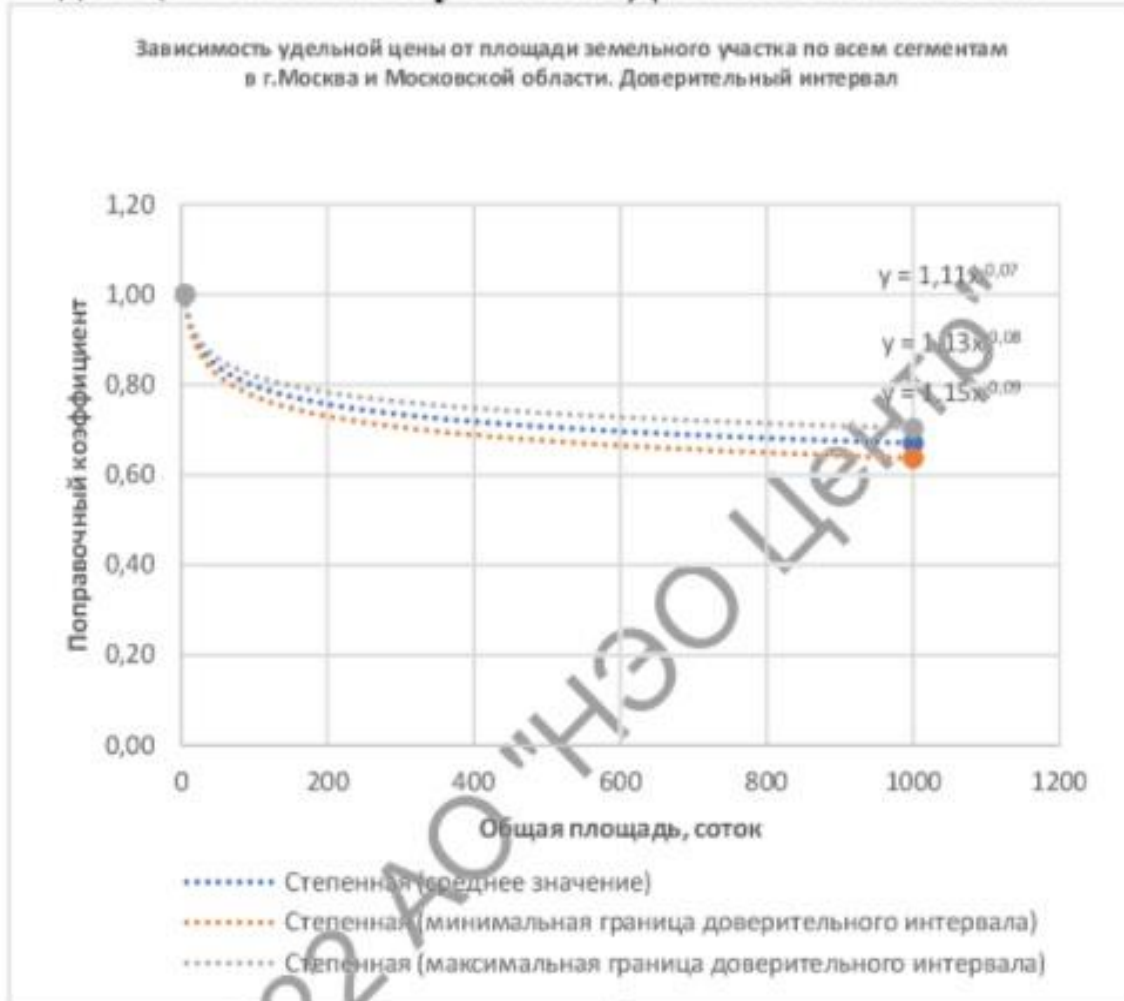


Рис. 23¹¹

6330/22 АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича



1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определенных диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П.
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...14%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...12%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektyrovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektyrovki-na-01-07-2022-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание) для ТЦ

Сборник рыночных корректировок (СРК-2022) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО
"Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-6 (4,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-9 (6,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,6	5,0	9,3	6,1	10,6	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	6-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 449. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 457. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.05	0.15
2	Санкт-Петербург	0.05	0.02	0.08
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.04	0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Таблица 458. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.14	0.05	0.23
2	Санкт-Петербург	0.07	0.03	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.19
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.07	0.19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.14	0.08	0.20

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия (обновлено февраль 2022 г.)

Таблица 469. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.07	0.01	0.13
2	Санкт-Петербург	0.03	0.01	0.05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.07	0.04	0.11
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.03	0.10
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.08	0.04	0.11

Таблица 470. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.04	0.16
2	Санкт-Петербург	0.09	0.04	0.14
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.18
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.12	0.06	0.17
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.14	0.08	0.19

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,86	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объектов соотносится с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации, выявляя различия, соответствующие на некоторые корректировки рыночной стоимости.

Корректировка на местоположение для ТЦ

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/f16/f162b1df9d7b9d52120497d6f12d1d2d.pdf>



**Сводный обзор стоимости коммерческой
недвижимости московского региона за
пределами МКАД по итогам
1-го полугодия 2022 года**

Период анализа:	01.01.2022-30.06.2022 гг.
Дата публикации:	15.07.2022 г.
Руководитель проекта:	Божко А.В.
E-mail для комментариев:	analyse@pfagroup.ru

Москва 2022

3.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 14

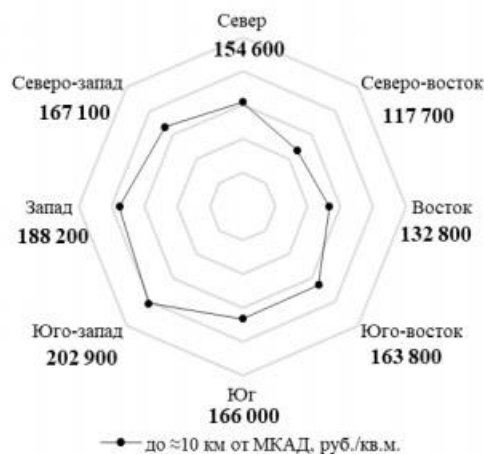
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	45 700	285 700	154 600	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	40 700	236 800	117 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	37 500	323 900	132 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	33 800	343 600	163 800	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	41 400	340 400	166 000	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	45 500	350 000	202 900	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	40 000	358 400	188 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	52 000	333 500	167 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	42 100	321 500	161 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 6

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **север-восточном** направлении 117 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении 202 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 161 600 руб./кв.м.



Таблица 16

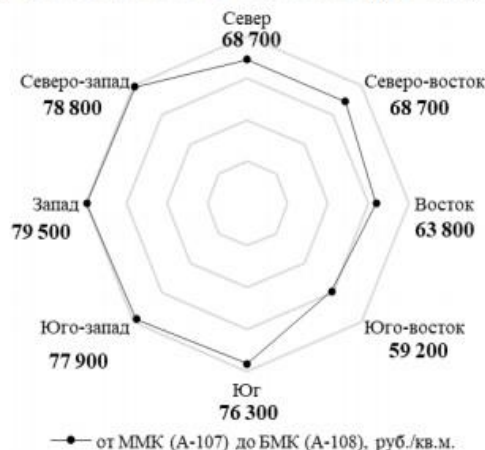
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 000	150 000	68 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	15 200	144 100	68 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	15 000	123 500	63 800	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	18 400	168 100	59 200	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	17 000	171 800	76 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	18 800	161 700	77 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	21 400	170 500	79 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 000	185 000	78 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	17 900	159 300	71 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

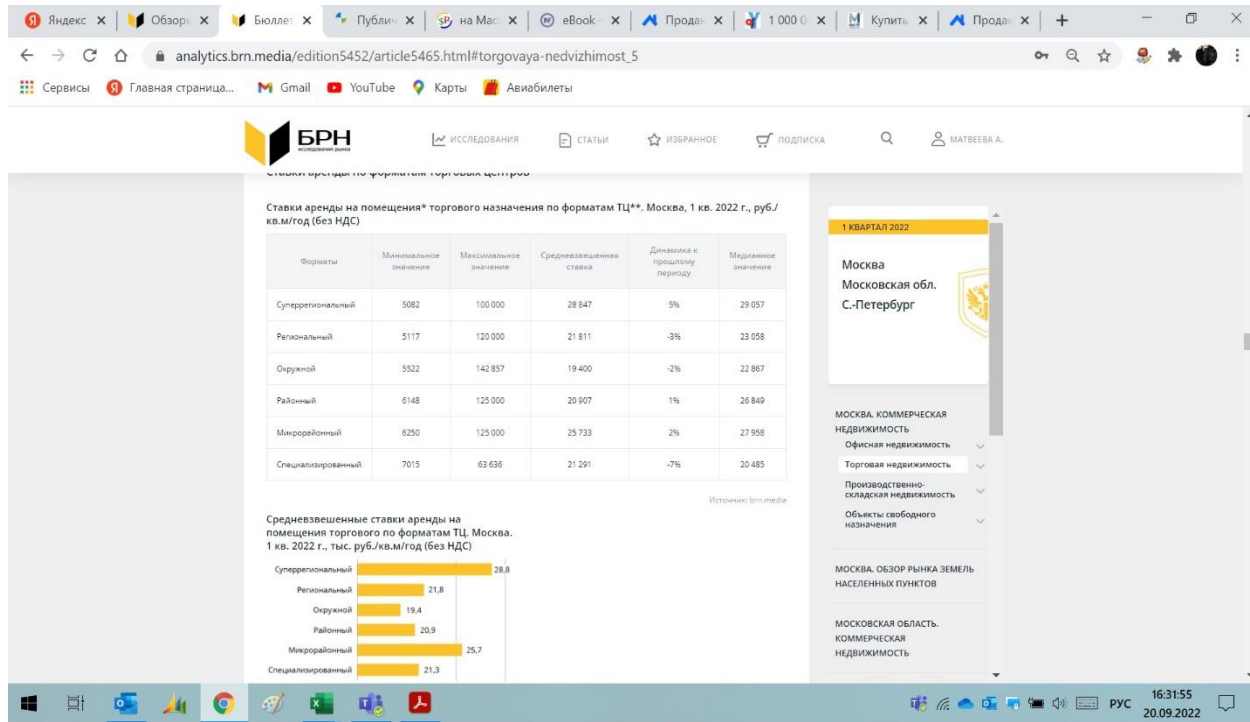


Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МКБ (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 59 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 79 500 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 71 600 руб./кв.м.

Корректировка на формат ТЦ

https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#torgovaya-nedvizhimost_5



Корректировка на площадь ТЦ

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2887-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,577
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,27	0,593

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.*

n – коэффициент торможения.

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости в рамках затратного подхода

Прибыль предпринимателя

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости- 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Результаты обработки представлены в таблицах ниже. В таблицах приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков и сотрудников банков, могут находиться значения прибыли предпринимателя.

Таблица 17. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	16,1%	18,9%
2. Торговые объекты	20,0%	18,6%	21,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	16,2%	18,8%

Таблица 18. Значение "Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	17,5%	10,0%	25,0%
2. Торговые объекты	20,0%	11,6%	28,4%
3. Объекты свободного назначения	17,5%	9,4%	25,6%

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 20. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Торговые объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	10,4%	21,6%
2	Санкт-Петербург	15,0%	5,7%	24,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,5%	12,1%	28,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,3%	11,9%	28,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	11,4%	33,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	9,6%	25,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	8,5%	36,5%
8	Курортные регионы	22,5%	12,0%	33,0%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	12,1%	32,9%

Подобранные аналоги в справочниках КО-Инвест

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ											Этажность: 1, Высота, м: 7.75				КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные						ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / цементные												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruПЗ.19.000.0072											*100		Економ	РУБ. на 10 м3	96 675			
ruПЗ.19.000.0073											*200		Економ	РУБ. на 10 м3	86 100			
ruПЗ.19.000.0074											*300		Економ	РУБ. на 10 м3	79 056			
ruПЗ.19.000.0075											*500		Економ	РУБ. на 10 м3	70 493			
ruПЗ.19.000.0076											*до 1000		Економ	РУБ. на 10 м3	48 340			
ruПЗ.19.000.0077											*от 1000		Економ	РУБ. на 10 м3	45 318			
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОПРИЧЛИВЫЕ РАБОТЫ, ЛЮФТЫ	ОТЛОЖЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОТБОИТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruПЗ.19.000.0072	19335,2	15467,1	10634,9	966,4	9668,5	5800,8		18368,7	6767,2	1932,8	6767,2		386,6	290,8	241,1	47,9		96675,0
	20,00%	16,00%	11,00%	1,00%	10,00%	6,00%		19,00%	7,00%	2,00%	7,00%		0,40%	0,30%	0,25%	0,05%		100,00%
ruПЗ.19.000.0073	17220,8	12914,6	7749,6	860,8	9471,3	5165,0		18942,9	4304,1	1721,8	6027,9		689,5	516,0	430,3	85,5		86100,0
	20,00%	15,00%	9,00%	1,00%	11,00%	6,00%		22,00%	5,00%	2,00%	7,00%		0,80%	0,60%	0,50%	0,10%		100,00%
ruПЗ.19.000.0074	15021,8	10276,3	7115,9	791,0	11858,4	5533,6		11067,4	6324,7	1580,1	6324,7		1265,3	948,4	791,0	157,5		79056,0
	19,00%	13,00%	9,00%	1,00%	15,00%	7,00%		14,00%	8,00%	2,00%	8,00%		1,60%	1,20%	1,00%	0,20%		100,00%
ruПЗ.19.000.0075	12690,2	10573,2	7050,1	705,2	7753,5	5639,2		7753,5	4933,8	1410,7	8459,0		1410,7	1058,0	880,7	175,2		70493,0
	18,00%	15,00%	10,00%	1,00%	11,00%	8,00%		11,00%	7,00%	2,00%	12,00%		2,00%	1,50%	1,25%	0,25%		100,00%
ruПЗ.19.000.0076	8702,4	7733,6	5316,4	484,1	3867,7	4350,1		3867,7	2416,9	484,1	7251,3		1546,2	1159,8	966,4	193,2		48340,0
	18,00%	16,00%	11,00%	1,00%	8,00%	9,00%		8,00%	5,00%	1,00%	15,00%		3,20%	2,40%	2,00%	0,40%		100,00%
ruПЗ.19.000.0077	8158,9	7251,3	4531,4	452,3	5438,1	4079,0		2265,7	2265,7	452,3	5890,3		1813,3	1359,1	1133,7	227,1		45318,0
	18,00%	16,00%	10,00%	1,00%	12,00%	9,00%		5,00%	5,00%	1,00%	13,00%		4,00%	3,00%	2,50%	0,50%		100,00%

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ											КС-12				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура						металлические опоры на бетонных фундаментах									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.011.0001 Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм														*РУБ. на 10 м	11 058
ruИЗ.06.011.0002 Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм														*РУБ. на 10 опор	142 918
ruИЗ.06.011.0003 Поправка для случая прокладки газопровода по опорам															
ruИЗ.06.011.0003 Диаметр трубопровода 50 мм														*РУБ. на 10 м	14 423
ruИЗ.06.011.0004 Диаметр трубопровода 50 мм														*РУБ. на 10 опор	142 918
ruИЗ.06.011.0004 Поправка для случая прокладки газопровода по опорам															

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами			В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.010.0127 Диаметр газопровода 50 - 70 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 5.37 %				РУБ. на 1 км	2 714 118
ruИЗ.06.010.0128 Диаметр газопровода 80 - 100 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4.56 %				РУБ. на 1 км	3 365 331
ruИЗ.06.010.0129 Диаметр газопровода 125 - 150 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.94 %				РУБ. на 1 км	4 374 930

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями					КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами			В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.009.0049 Диаметр газопровода 50 - 63 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 10.64 %				РУБ. на 1 км	2 248 833
ruИЗ.06.009.0050 Диаметр газопровода 75 - 90 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 14.84 %				РУБ. на 1 км	2 926 563
ruИЗ.06.009.0051 Диаметр газопровода 110 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 21.25 %				РУБ. на 1 км	3 850 741
ruИЗ.06.009.0052 Диаметр газопровода 140 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 23.65 %				РУБ. на 1 км	4 928 948
ruИЗ.06.009.0053 Диаметр газопровода 160 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 26.63 %				РУБ. на 1 км	5 813 518
ruИЗ.06.009.0054 Диаметр газопровода 225 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 1.38 %				РУБ. на 1 км	9 668 659
ruИЗ.06.009.0055 Диаметр газопровода 280 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.51 %				РУБ. на 1 км	10 240 769
ruИЗ.06.009.0056 Диаметр газопровода 315 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.66 %				РУБ. на 1 км	12 119 931

Сооружения городской инфраструктуры

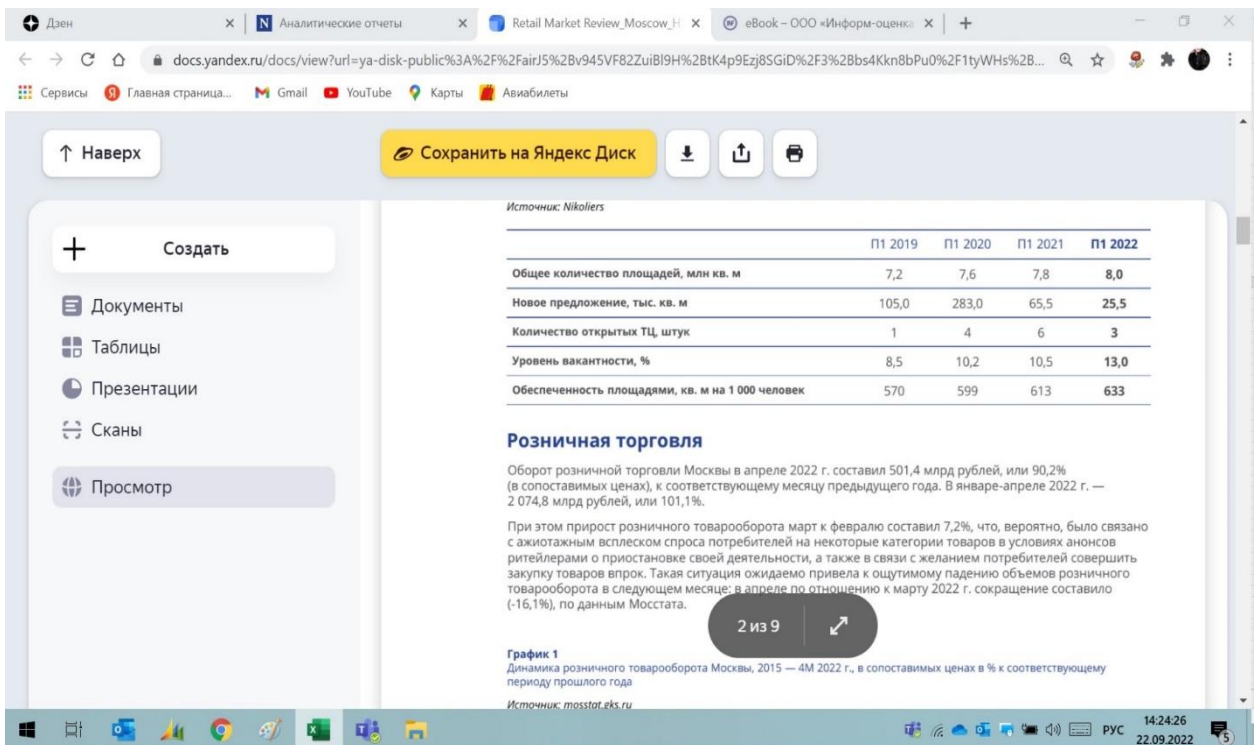
Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Величина недозагрузки торговых помещений

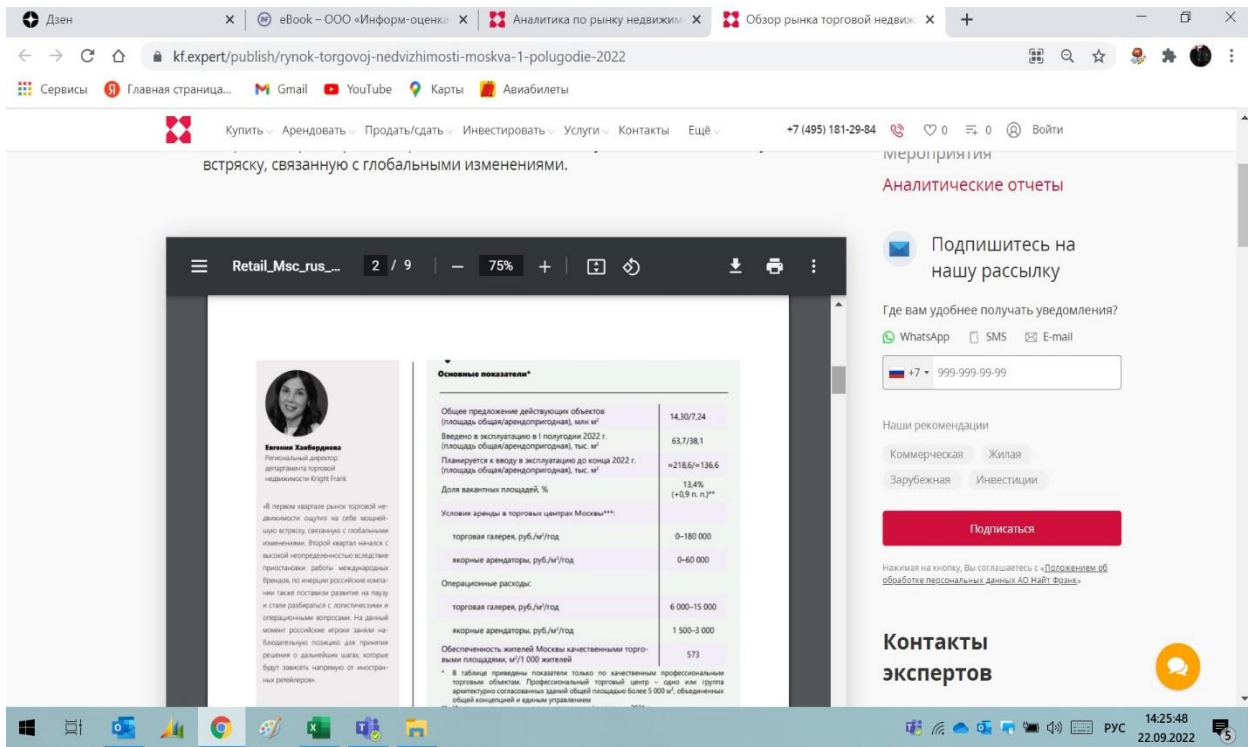
<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



<https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/%D0%A2%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C>



<https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-nedvizhivosti-moskva-1-polugodie-2022>



<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendopriгодnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2022-goda>

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statirelt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,97	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,68	0,82	0,76
3	Складские помещения и здания	0,83	0,93	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,87	0,77

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021

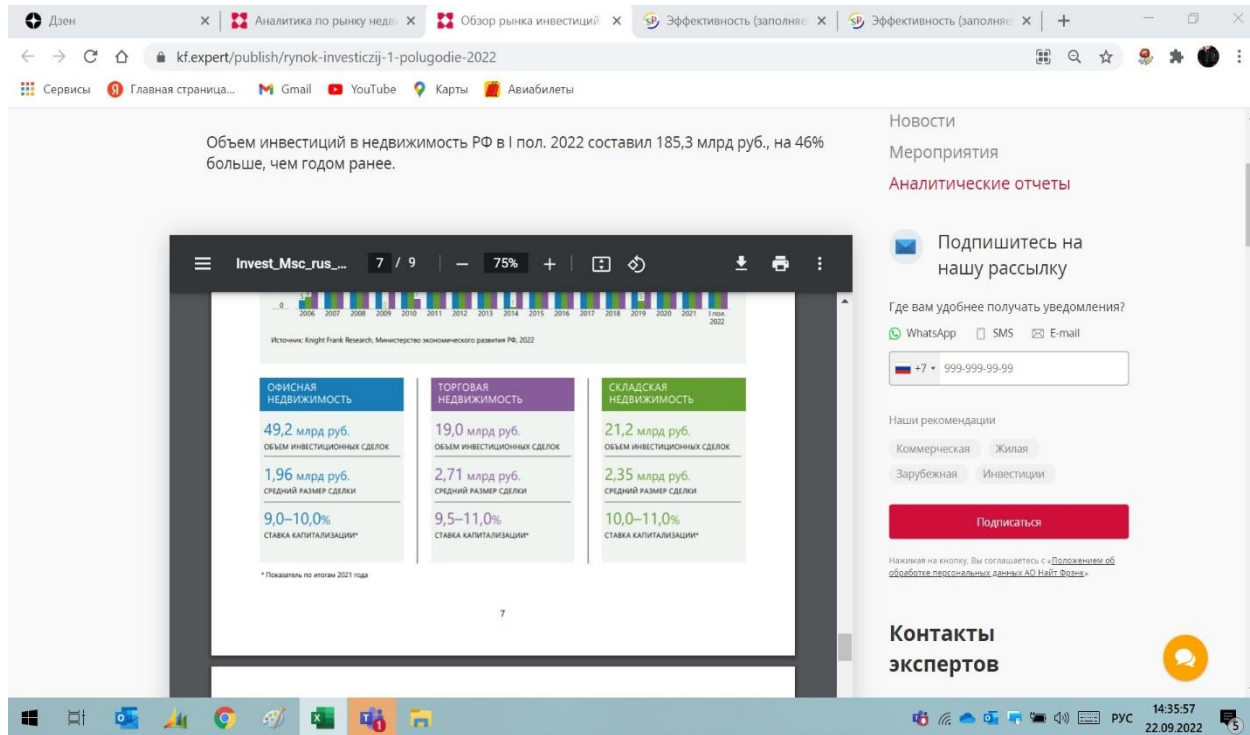
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	4,1%	15,9%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	4,7%	15,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	5,4%	18,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	2,7%	20,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	5,6%	15,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,2%	16,8%
8	Курортные регионы	12,5%	3,9%	21,1%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	7,3%	22,7%

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-1-polugodie-2022>



<https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/Инвестиции>

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем инвестиций, \$ млн	839,5	779	925
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9-10	9-9,5	10-11
Торговая недвижимость	9-10	9-10	10-11
Складская недвижимость	11,5-12,5	10,5-11,5	11-13

Основные итоги
По итогам I полугодия 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 2 из 6 млрд рублей (\$925 млн), что на 16% превышает показатели I полугодия 2021 г., когда в российскую недвижимость было вложено 55,3 млрд рублей (\$779 млн).
За полугодие объем транзакций с объектами коммерческой недвижимости, проданными иностранными собственниками, в два раза превысил показатели за весь 2021 год. Около 50% от общего объема инвестиций пришлось на офисную недвижимость.

[https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-
nedvizhimosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoednykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-
pomeshchenij-na-01-07-2022-goda](https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-
nedvizhimosti/2877-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoednykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-
pomeshchenij-na-01-07-2022-goda)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 12.07.2022 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrliet на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,20

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2021

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 38. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок. Респонденты - эксперты-оценщики. Торговые объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	7,3%	12,7%
2	Санкт-Петербург	12,0%	8,5%	15,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,3%	7,4%	15,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,3%	7,3%	15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,4%	15,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	3,3%	21,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	5,8%	14,2%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	9,8%	7,0%	12,5%

Финансовые условия

https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimost_23

Торговая недвижимость
Рынок аренды
Ставки аренды по городам Московской области

Ставки аренды на помещения* торгового назначения по городам Московской области. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Город / П/Т	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Реутов	727	4167	1401	-4%	1575
Долгопрудный	503	3846	1358	7%	1277
Одінцово	487	2762	1277	-7%	1363
Лобня	478	2619	1247	4%	991
Красногорск	347	4808	1227	-9%	1279
Химки	361	5101	1216	-8%	1224
Котельники	488	3889	1160	-6%	1242
Королев	225	5911	1085	1%	1057

Химки	361	5101	1216	-8%	1224
Котельники	488	3889	1160	-6%	1242
Королев	225	5911	1085	1%	1057
Балашиха	250	4286	1019	3%	1268
Щелково	375	3472	1017	-2%	1153
Мытищи	370	3255	995	9%	1054
Домодедово	298	4167	994	-8%	936
Чехов	375	1473	993	2%	983
Подольск	250	4348	985	-2%	1047
Люберцы	275	3982	953	-7%	1068
Видное	486	3478	950	6%	951
Пушкино	275	2799	918	2%	891
Бронницы	545	2000	917	9%	924
Солнечногорск	471	2500	914	2%	951

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhizmost_23

БРН Исследования рынка

Город	2021	2022	Изменение	2022	
Пушкино	275	2799	918	2%	891
Бронницы	545	2000	917	9%	924
Солнечногорск	471	2500	914	2%	951
Истра	614	1894	913	2%	947
Раменское	292	4365	870	7%	933
Звенигород	497	1593	860	-7%	921
Фрязино	415	1267	829	-5%	862
Сергиев Посад	311	1867	822	-2%	883
Дербиинский	436	1333	810	-1%	912
Лыткарино	406	1670	807	2%	945
Можайск	292	2078	802	8%	799
Дмитров	401	1137	761	2%	825
Наро-Фоминск	336	1084	748	-3%	786
Ивантеевка	340	1500	746	-4%	823
Ступино	368	1347	742	-6%	619

1 КВАРТАЛ 2022

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

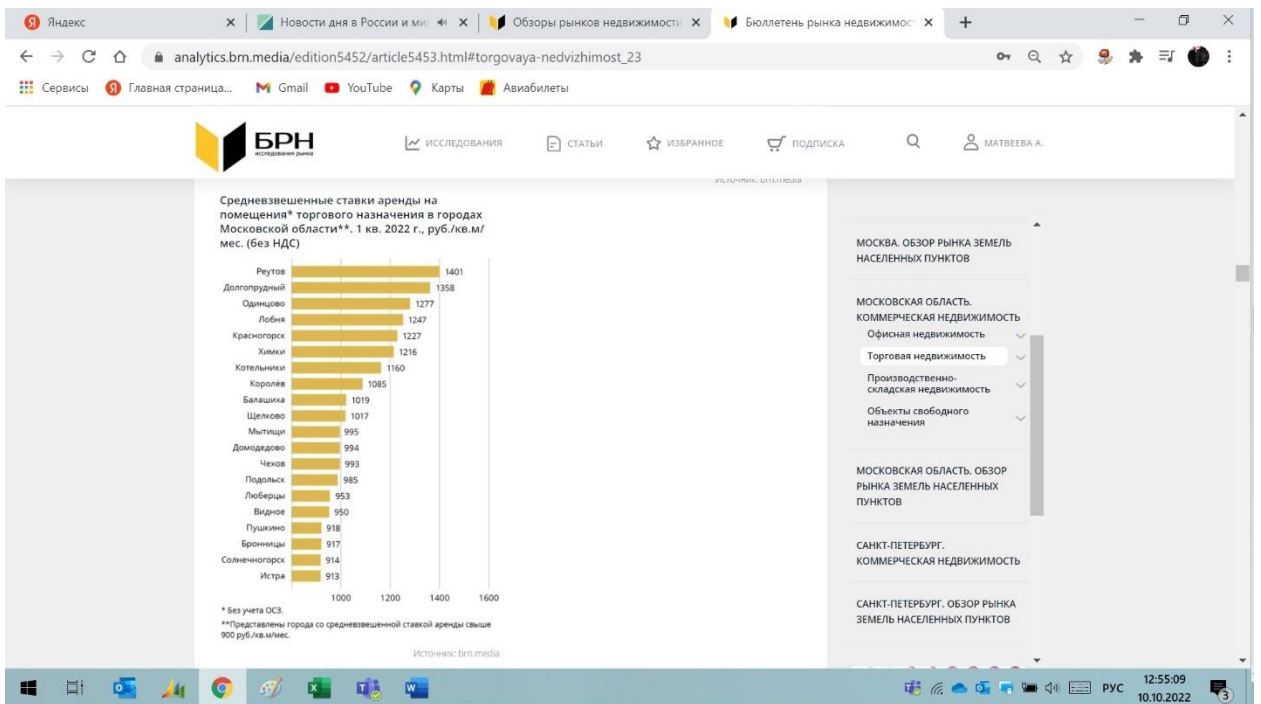
МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость

12:54:47
10.10.2022



analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-ndvizhimost_23

БРН Исследования Статьи Избранное Подписка Матвеева А.

Источники: brn.media

Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	239	5911	1337	1%	1248
> 50 ≤ 100	221	4192	1251	-4%	1178
> 100 ≤ 200	225	4422	1098	2%	1061
> 200 ≤ 300	204	3349	1028	-3%	952
> 300 ≤ 500	218	2805	916	3%	894
> 500 ≤ 1000	250	2454	853	4%	805
> 1000 ≤ 3000	292	2000	803	8%	793
> 3000 ≤ 5000*	260	1219	741	-1%	707

*Единичные предложения.

Источники: brn.media

Рынок купли-продажи

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

12:55:22 10.10.2022

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-ndvizhimost_23

БРН Исследования Статьи Избранное Подписка Матвеева А.

Источники: brn.media

Цены предложения на помещения* торгового назначения по городам Московской области. 1 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Котельники***	104 550	214 724	149 504	-2%	130 573
Одинцово	40 804	224 806	116 206	4%	114 839
Реутов	47 619	218 638	113 918	8%	110 564
Красногорск	54 348	233 720	105 463	5%	108 467
Мытищи	46 875	253 623	96 990	4%	104 726
Долгопрудный	44 133	238 095	95 039	9%	91 537
Истра	51 352	102 548	94 772	-3%	94 261
Видное***	70 225	190 747	94 306	-6%	97 352
Химки	29 451	255 556	92 683	4%	93 685
Люберцы	34 047	214 461	92 359	-2%	102 465
Домодедово	43 333	145 833	91 558	6%	88 626

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

12:55:34 10.10.2022

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_23

БРН Исследования рынка

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

МАТВЕЕВА А.

Подольск	34 722	195 035	80 638	5%	85 416
Дзержинский	58 036	156 285	78 660	8%	84 613
Ивантеевка	51 733	125 847	77 160	7%	81 462
Королев	36 036	129 085	74 112	1%	75 824
Лобня	51 913	106 944	72 726	-4%	77 392
Солнечногорск	43 030	116 667	72 544	5%	76 387
Ступино	34 014	127 483	69 300	4%	65 725
Можайск***	41 743	88 496	68 573	-3%	61 046
Пушкино	36 245	156 841	64 308	2%	75 261
Руза	42 208	63 445	58 952	-4%	57 931
Чехов	27 241	172 925	58 316	5%	60 483
Электросталь	30 988	90 786	58 031	-6%	55 236
Лыткарино	36 145	84 204	57 992	-5%	68 410
Щелково	38 760	100 671	55 513	-5%	56 147
Фрязино	47 634	58 275	54 863	-5%	56 273

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

Объекты свободного назначения

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

12:55:50
10.10.2022

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_23

БРН Исследования рынка

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

МАТВЕЕВА А.

Клин	35 802	86 351	54 247	4%	68 352
Павловский Посад***	37 037	77 592	53 848	1%	57 265
Дубна	37 991	98 103	52 138	4%	52 173
Коломна	33 590	103 125	51 967	-4%	53 251
Раменское	36 051	148 810	51 640	-6%	59 383
Ногинск	34 946	87 719	50 904	3%	56 285
Серпухов	38 863	71 429	50 482	6%	54 828
Бронницы**	43 718	55 827	49 172	2%	46 231
Дмитров	30 682	51 829	47 836	-2%	41 362
Звенигород	37 500	103 216	47 212	0%	57 261
Электроугли	23 701	86 691	46 523	7%	49 013
Шатура	27 488	114 839	45 090	-4%	48 698
Черноголовка**	36 657	69 865	44 689	2%	48 031
Наро-	30 637	77 539	44 382	2%	48 352

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

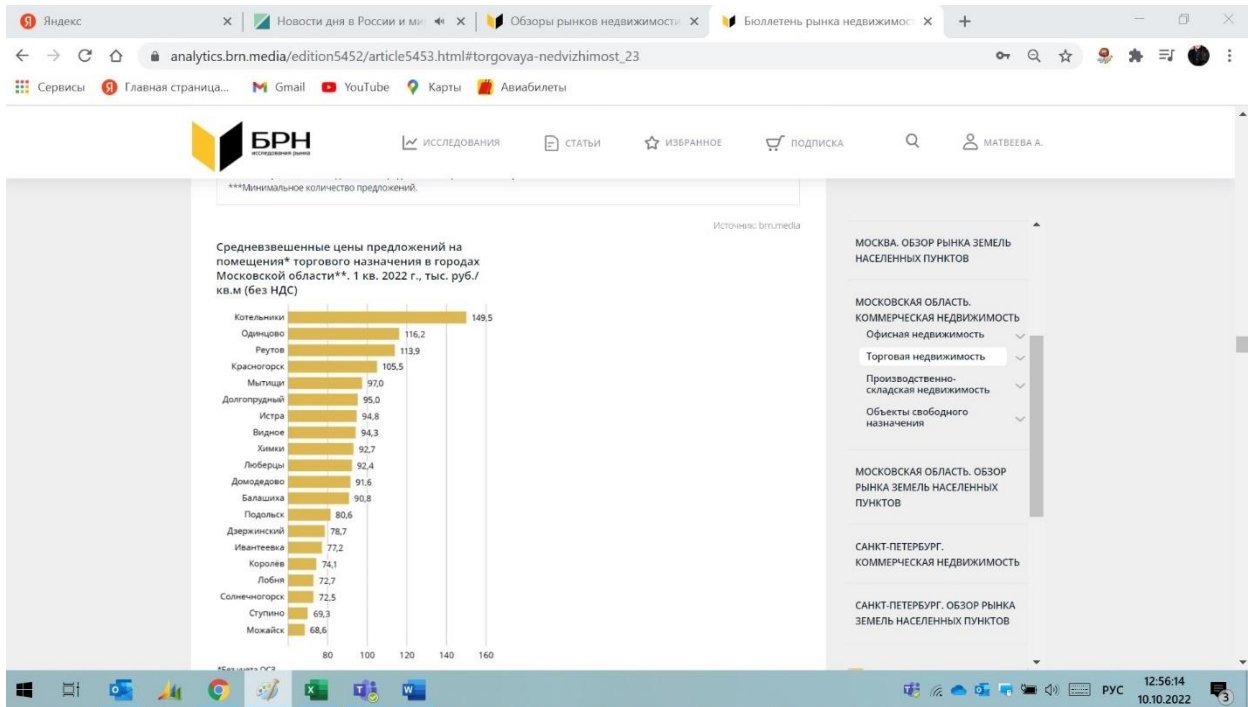
Объекты свободного назначения

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

12:56:02
10.10.2022



Яндекс | Новости дня в России и мире | Обзоры рынков недвижимости | Бюллетень рынка недвижимости

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimost_23

Сервисы | Главная страница... | Gmail | YouTube | Карты | Авиабилеты

БРН ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

МТВБЕВА А.

Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м (без НДС)

Источник: brn.media

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	33 730	269 608	107 070	3%	99 683
> 50 ≤ 100	27 241	272 904	105 563	1%	98 063
> 100 ≤ 200	21 111	238 095	89 034	-6%	87 385
> 200 ≤ 300	23 701	198 571	73 414	-5%	71 524
> 300 ≤ 500	25 974	214 724	81 342	5%	78 471
> 500 ≤ 1000	22 727	183 554	70 179	-4%	68 572
> 1000 ≤ 3000	19 398	211 864	73 048	2%	71 906
> 3000 ≤ 5000	17 425	222 187	73 944	-8%	71 316
> 5000 ≤ 10 000	26 914	117 719	66 304	1%	68 570
> 10 000	14 532	86 173	49 821	9%	50 837

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственно-складская недвижимость

Объекты свободного назначения

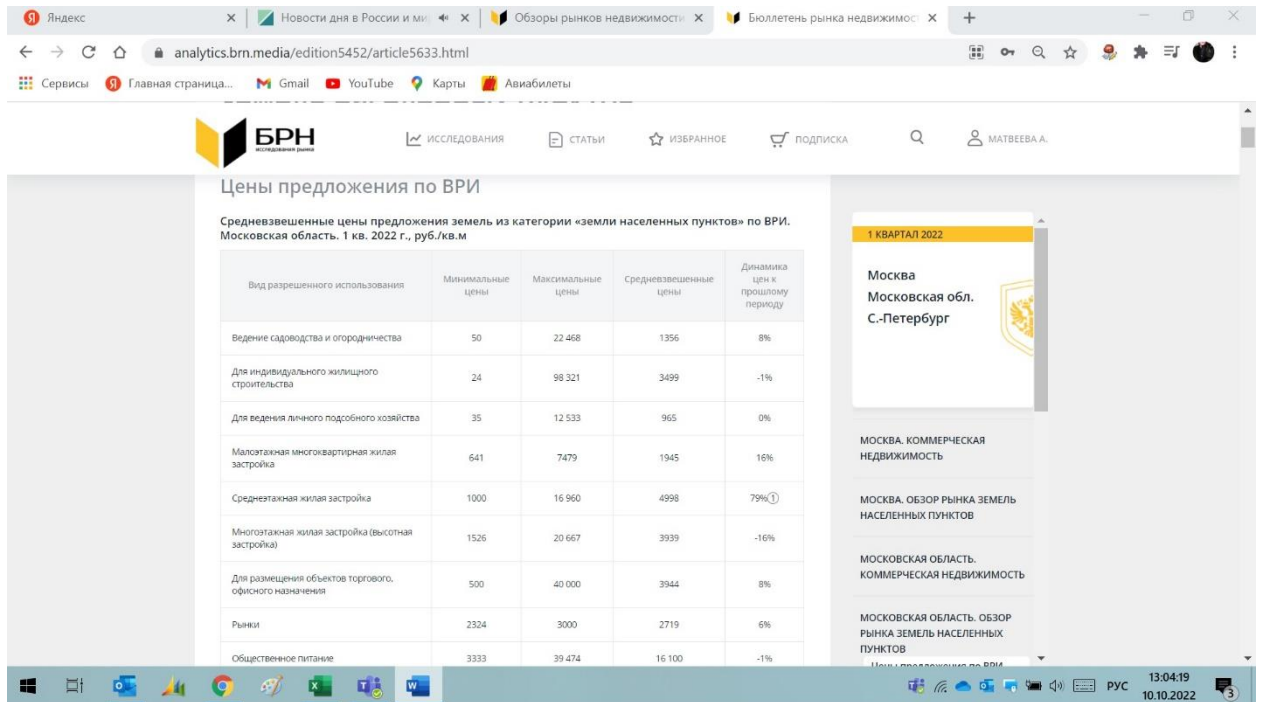
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

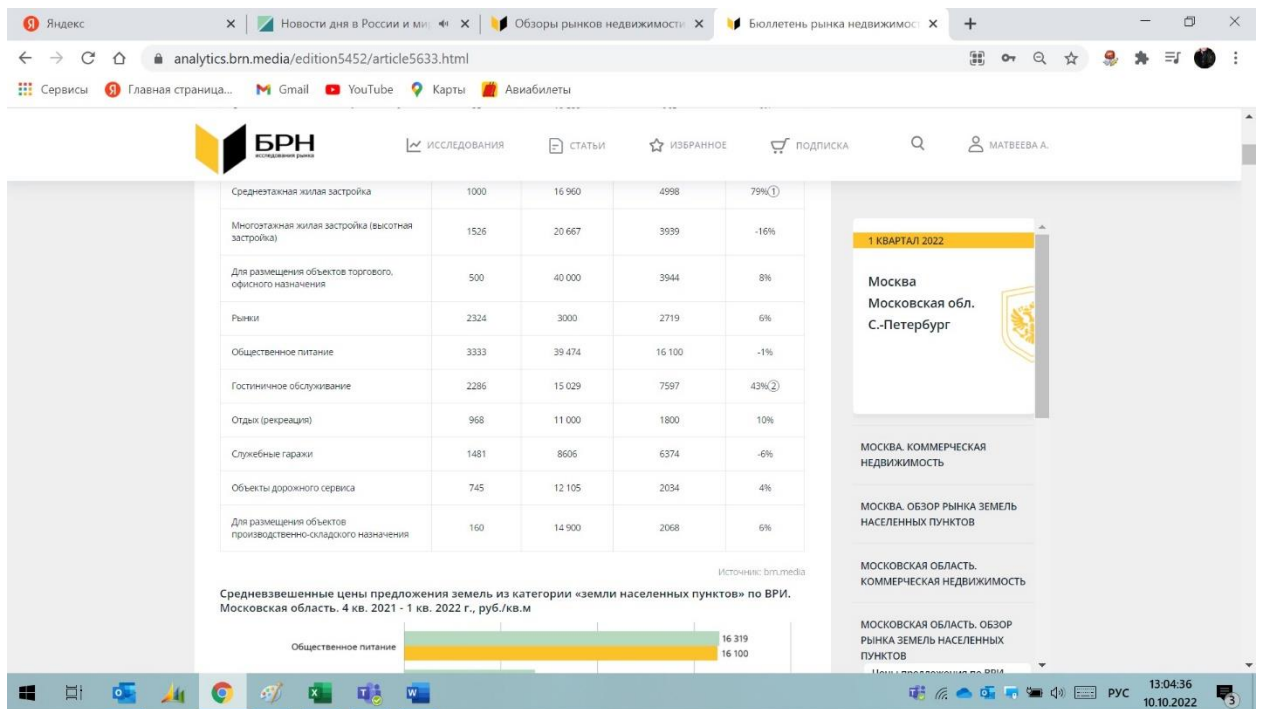
12:56:33 10.10.2022

<https://analytics.brn.media/edition5452/article5633.html>



Цены предложения по ВРИ
Среднезвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Среднезвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	50	22 468	1356	8%
Для индивидуального жилищного строительства	24	98 321	3499	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	35	12 533	965	0%
Малозатяжная многоквартирная жилая застройка	641	7 479	1945	16%
Среднезатяжная жилая застройка	1000	16 960	4998	79% ⁽¹⁾
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1526	20 667	3939	-16%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	500	40 000	3944	8%
Рынки	2324	3000	2719	6%
Общественное питание	3333	39 474	16 100	-1%



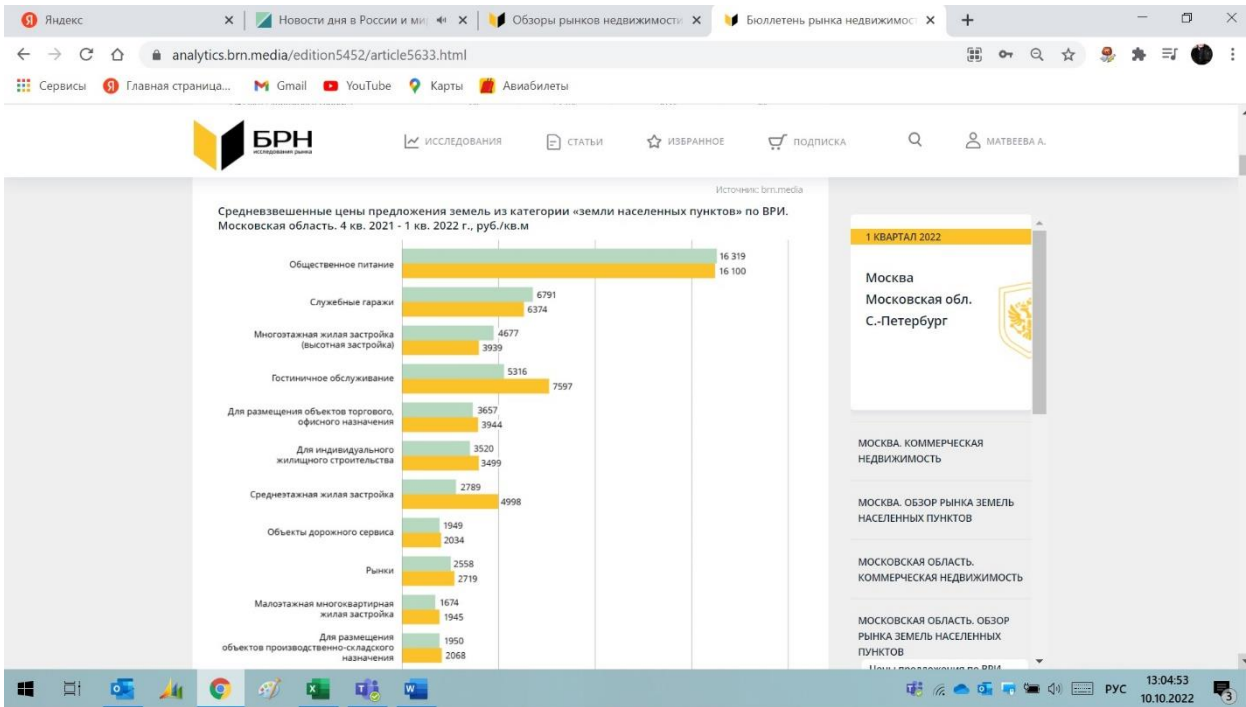
Среднезвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2021 - 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Среднезатяжная жилая застройка	1000	16 960	4998	79% ⁽¹⁾
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1526	20 667	3939	-16%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	500	40 000	3944	8%
Рынки	2324	3000	2719	6%
Общественное питание	3333	39 474	16 100	-1%
Гостиничное обслуживание	2286	15 029	7597	43% ⁽²⁾
Отдых (рекреация)	968	11 000	1800	10%
Служебные гаражи	1481	8606	6374	-6%
Объекты дорожного сервиса	745	12 105	2034	4%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	160	14 900	2068	6%

Источник: brn.media

Общественное питание

1 кв. 2021	16 319
1 кв. 2022	16 100



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	2864	5%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	3400	-14%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	11 238	-2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3587	-8%	-	-	-	-	4923	58% ¹
г.о. Дубна	5769	-3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	10 861	6%	-	-	-	-	-	-

Яндекс | Новости дня в России и м... | Обзоры рынков недвижимости | Бюллетень рынка недвижимости

analytics.brn.media/edition5452/article5633.html

Сервисы | Главная страница... | Gmail | YouTube | Карты | Авиабилеты

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТВЕЕВА А.

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	1944	-4%	-	-	17700	н/д	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	19 891	21%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6746	8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	4903	1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	1560	3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3817	-1%	-	-	-	-	-	-

Источники: brn.media

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

ЕВРОЭКСПЕРТ

Оценка | Строительный аудит | Маркетинг | Бизнес-планы | Due Diligence | Сервис

13:07:17 10.10.2022

Яндекс | Новости дня в России и м... | Обзоры рынков недвижимости | Бюллетень рынка недвижимости

analytics.brn.media/edition5452/article5633.html

Сервисы | Главная страница... | Gmail | YouTube | Карты | Авиабилеты

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТВЕЕВА А.

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	7173	-12%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3482	0,2%	3000	10%	3333	-5%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	2146	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	2703	12%	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	3756	11%	-	-	-	-	3104	-0,3%
Коломенский г.о.	7680	-23%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	5729	10%	-	-	-	-	10 663	н/д

Источники: brn.media

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Решая сложные задачи бизнеса,

EY

13:07:32 10.10.2022

Яндекс | Новости дня в России и мире | Обзоры рынков недвижимости | Бюллетень рынка недвижимости

analytics.brn.media/edition5452/article5633.html

Сервисы | Главная страница... | Gmail | YouTube | Карты | Авиабилеты

БРН | ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТВЕЕВА А.

Источники: brnmedia

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Можайский г.о.	2627	-19%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2380	4%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	10 707	-7%	-	-	39 474	0%	15 029	0%
Орехово-Зуевский г.о.	4000	0%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6177	1%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	1176	-17%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2324	0%	-	-	-	-
Талдомский г.о.	1028	-17%	-	-	-	-	-	-

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

 Оценка | Стратегический аудит | Маркетинг | Бизнес-планы | Due diligence | Сервисы
 euroexpert.ru

13:07:50 10.10.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОВЕРИЕ. ПАРТ

РАЗДЕЛ 1. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"__" сентября 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №5 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 "Сбер Управление Активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбер-Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(должность)

(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 АО "НЭО Центр"





Дата проведения осмотра: "___" сентября 2022 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: _____

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	+
Газоснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	+ (2 панорамных, 8 пассажирских и грузопассажирских, 6 эскалаторов)
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: есть (тротуары, проезды, скамейки, газон и т.п.)

Наличие парковки (организованная/стихийная): есть (подземный паркинг)

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2"

Исполнитель:

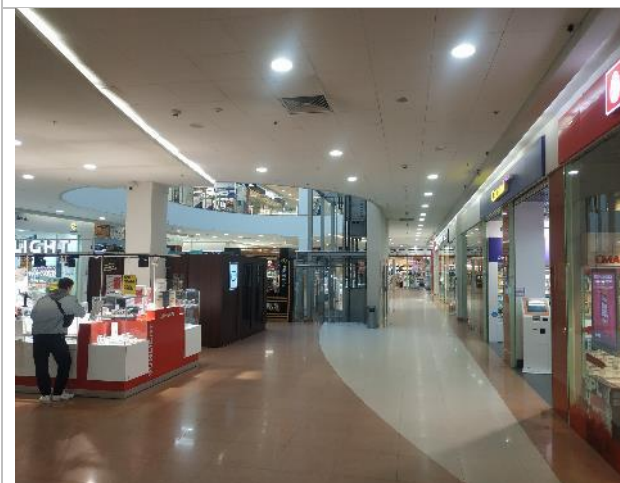
АО "НЭО Центр"



Фотография 1. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 2. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



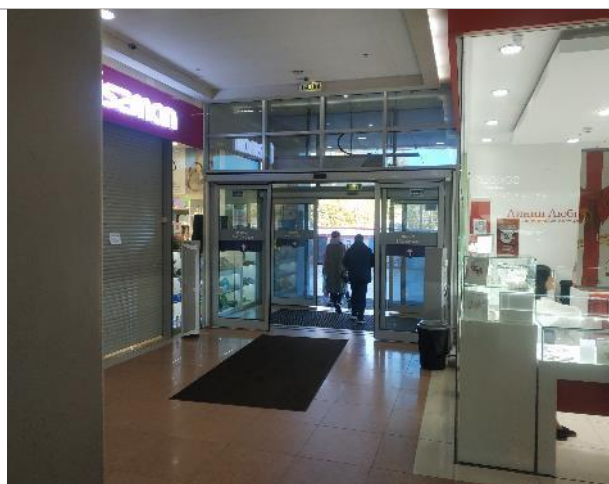
Фотография 3. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 4. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 5. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 6. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 7. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 8. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 9. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



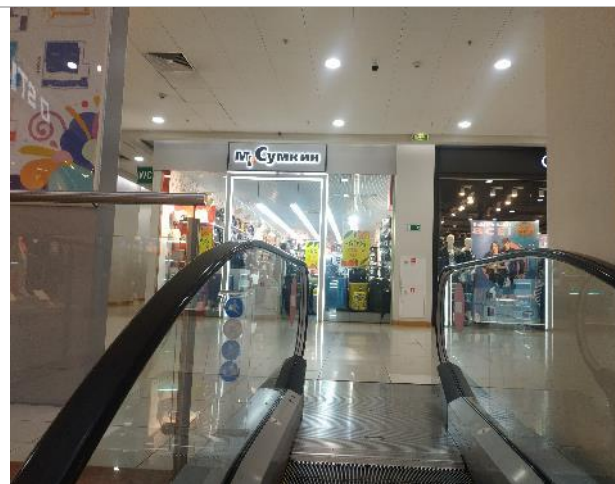
Фотография 10. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 11. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 12. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 13. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 14. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



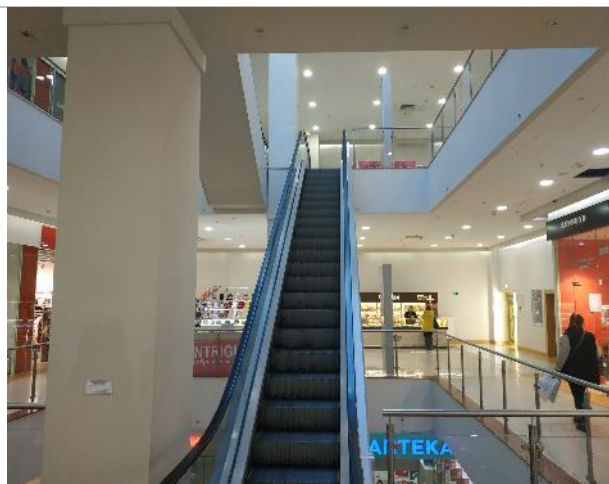
Фотография 15. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 16. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 17. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 18. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 19. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 20. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 21. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 22. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 23. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 24. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 25. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 26. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 27. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



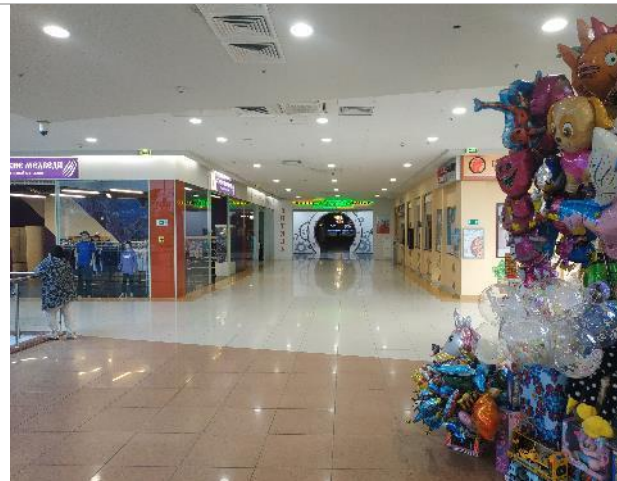
Фотография 28. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 29. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



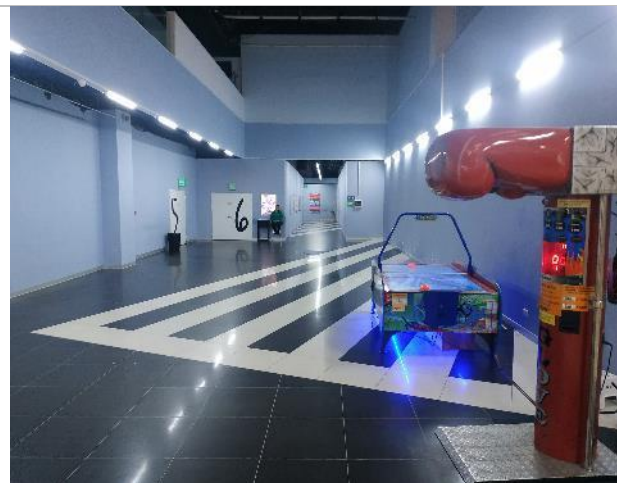
Фотография 30. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 31. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 32. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 33. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 34. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 35. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 36. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 37. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 38. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



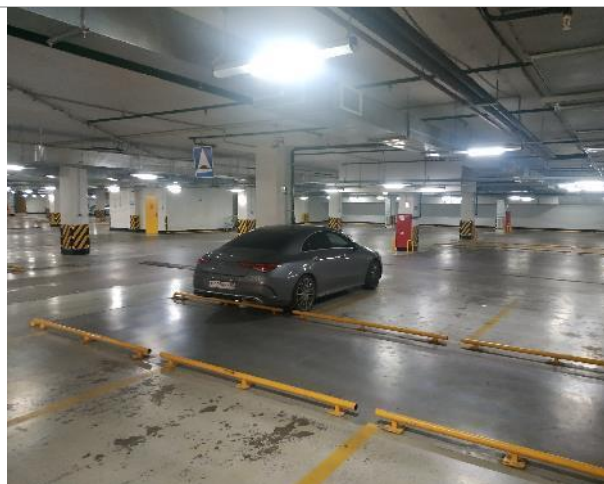
Фотография 39. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



Фотография 40. Здание ТРЦ Карнавал. Внутренние помещения.



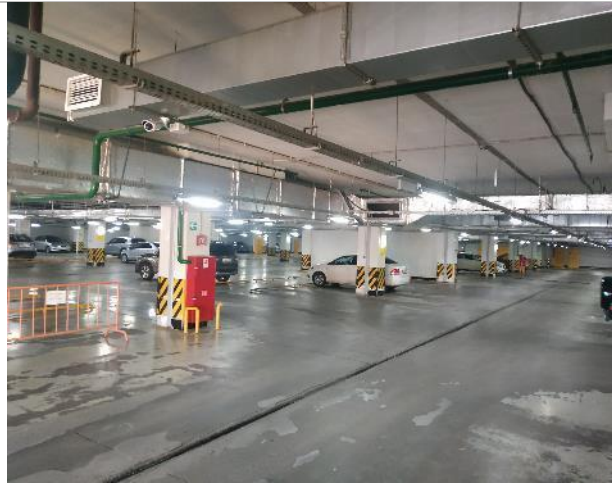
Фотография 41. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



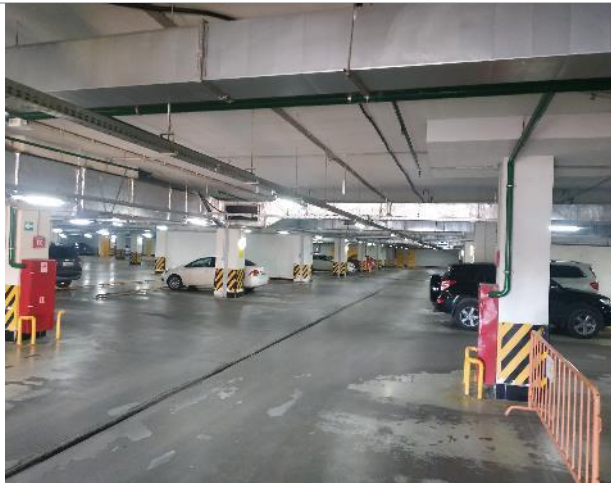
Фотография 42. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



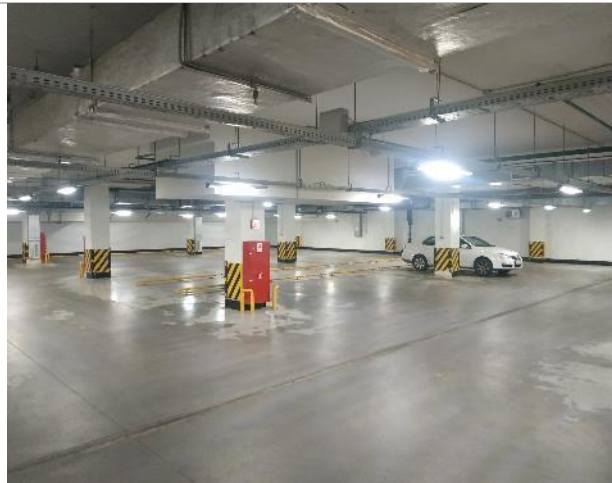
Фотография 43. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



Фотография 44. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



Фотография 45. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



Фотография 46. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



Фотография 47. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



Фотография 48. Здание ТРЦ Карнавал. Паркинг.



Фотография 49. Окружающая застройка



Фотография 50. Окружающая застройка



Фотография 51. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 52. Окружающая застройка



Фотография 53. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 54. Окружающая застройка



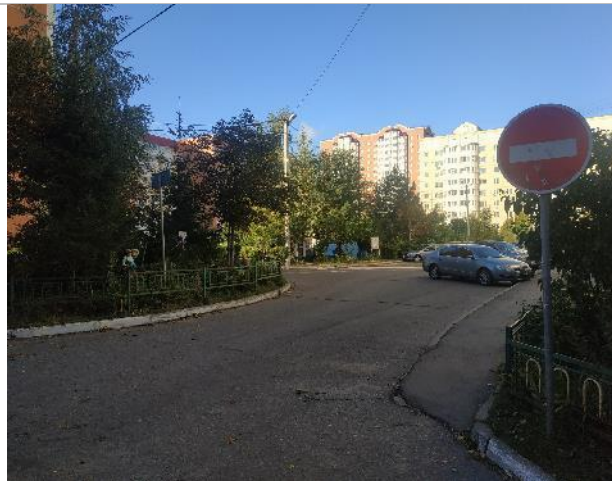
Фотография 55. Окружающая застройка



Фотография 56. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



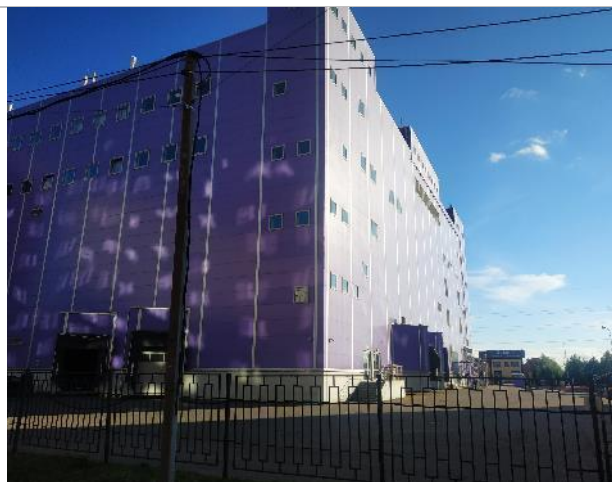
Фотография 57. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 58. Окружающая застройка



Фотография 59. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 60. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 61. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



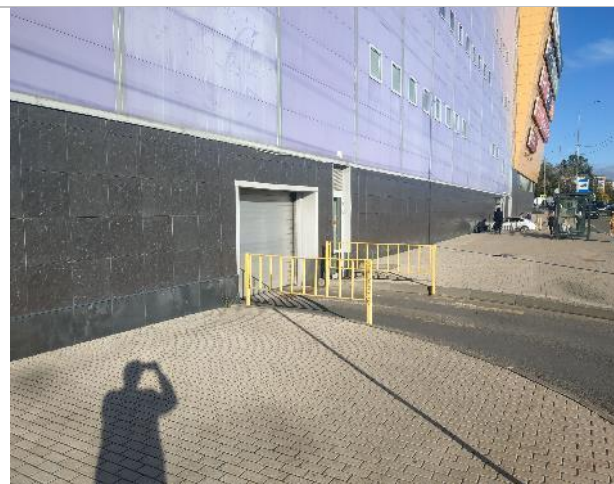
Фотография 62. Окружающая застройка



Фотография 63. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 64. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



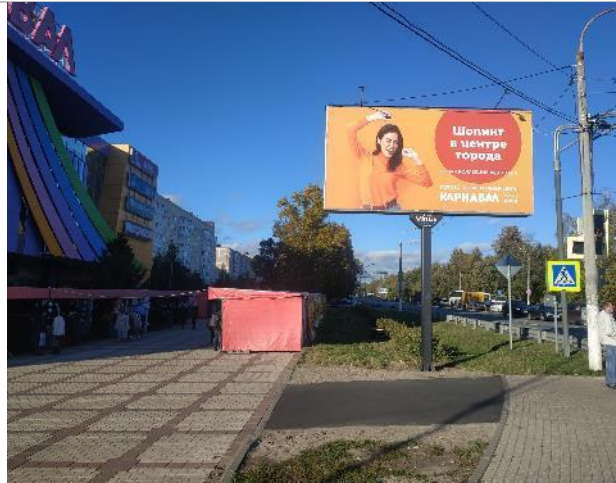
Фотография 65. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



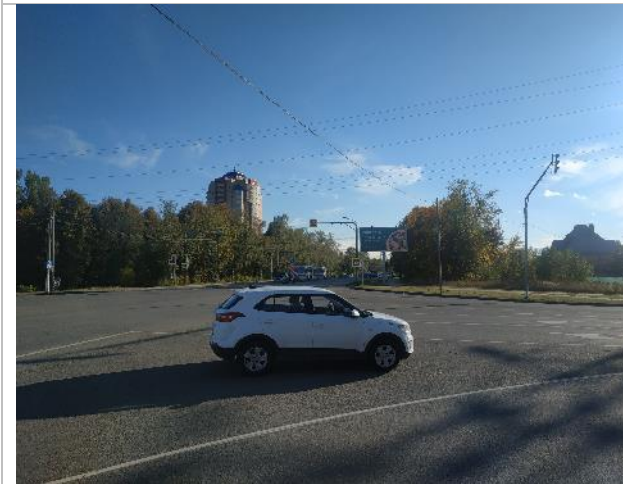
Фотография 66. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 67. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 68. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 69. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



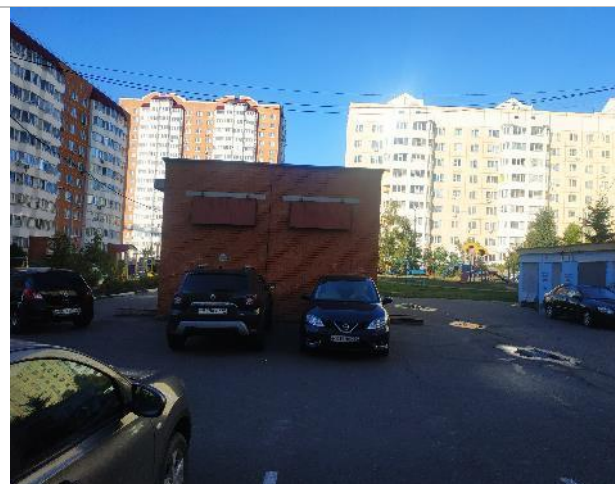
Фотография 70. Здание ТРЦ Карнавал. Фасад здания.



Фотография 71. Здание трансформаторной подстанции.



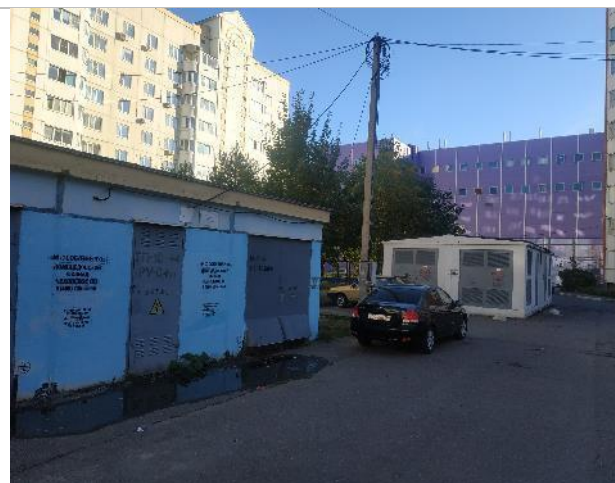
Фотография 72. Здание трансформаторной подстанции.



Фотография 73. Здание трансформаторной подстанции.



Фотография 74. Здание трансформаторной подстанции.



Фотография 75. Здание трансформаторной подстанции.



Фотография 76. Здание трансформаторной подстанции.



Фотография 77. Здание трансформаторной подстанции.



Фотография 78. Здание трансформаторной подстанции.



Фотография 79. Газопровод.



Фотография 80. Газопровод.

Источник: визуальный осмотр АО "НЭО Центр"