



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2513/20-1 ОТ 24.11.2020 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ
СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13
"ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 11 777,4 КВ. М
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,
УЛ. НОВЫЙ АРБАТ, Д. 11, СТР. 1, С УЧЕТОМ ПРАВ
ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ (49 ЛЕТ) НА ДОЛИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ
5 752 КВ. М, ПРИХОДЯЩИХСЯ НА НЕЖИЛЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО
ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ
"СБЕРБАНК-АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 6"**

Заказчик:

АО "Сбер Управление Активами"
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6"

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. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	14
3.2. Местоположение объекта оценки.....	19
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
3.4. Классификация недвижимого имущества	33
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	34
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	35
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	36
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	37
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	40
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2020 г.	42
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	44
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 г.	46
5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2020 г.	68
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
6.1. Основные положения и терминология	76
6.2. Классификация основных средств.....	79
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	81
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	81
6.5. Этапы проведения оценки.....	84
6.6. Характеристика подходов к оценке	84
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	89
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	92
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	92
7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода	93
7.3. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.....	111
7.4. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка	123
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	128

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	128
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	128
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	138
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	138
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	140
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	142
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	143
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	

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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, Подвал № 1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г. 2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, Подвал №2, Этаж №2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г. 3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, Этаж № подвал 2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г. 4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, Этаж №1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20. <p>Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на доли земельных участков общей площадью 5 752 кв. м с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408, приходящихся на нежилые помещения. Доля в праве 0,2501.</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №1 от 20.11.2020 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2513/20 от 1 апреля 2020 г. на оказание услуг по оценке имущества, приобретаемого в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6" между АО "Сбер Управление Активами" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>24.11.2020 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-2513/20-1</p>
<p>Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)</p>	<p>2 781 355 932 (Два миллиарда семьсот восемьдесят один миллион триста пятьдесят пять тысяч девятьсот тридцать два) руб. 21 коп.</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на 30.09.2020 г.¹</p>	<p>2 209 632 769 (Два миллиарда двести девять миллионов шестьсот тридцать две тысячи семьсот шестьдесят девять) руб. 15 коп.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>1 781 413 000 (Один миллиард семьсот восемьдесят один миллион четыреста тринадцать тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>2 073 128 000 (Два миллиарда семьдесят три миллиона сто двадцать восемь тысяч) руб.</p>

¹ Балансовая стоимость указана без учета балансовой стоимости права аренды части земельных участков, входящих в состав объекта оценки, т.к. права на земельные участки по состоянию на дату оценки не оформлены и не зарегистрированы.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%))² **2 043 956 000 (Два миллиарда сорок три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч) руб.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости³

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). 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)

1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, Подвал № 1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г.
2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, Подвал №2, Этаж №2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г.
3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, Этаж № подвал 2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г.
4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, Этаж №1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.

Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на доли земельных участков общей площадью 5 752 кв. м с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408, приходящихся на нежилые помещения. Доля в праве 0,2501.

Цель оценки

Определение справедливой стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6".

Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость

Дата оценки

18.11.2020 г.

Срок проведения оценки

20.11.2020 г.– 24.11.2020 г.

² Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

³В соответствии с п. 26 ФСО №1

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.
5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.
8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

1. Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, Подвал № 1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г.
2. Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, Подвал №2, Этаж №2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г.
3. Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, Этаж № подвал 2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г.
4. Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, Этаж №1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.

Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на доли земельных участков общей площадью 5 752 кв. м с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408, приходящихся на нежилые помещения. Доля в праве 0,2501.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристики объекта оценки приняты в соответствии с информацией, представленной Заказчиком и на публичной кадастровой карте Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки

Нежилые помещения – право собственности ООО "СБК-Авто";
Земельные участки – право долгосрочной аренды ООО "СБК-Авто".
По состоянию на дату оценки права на земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 не оформлены и не

	<p>зарегистрированы. Права долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельные участки будут принадлежать на праве долгосрочной аренды ООО "СБК-Авто", доля в праве 0,2501. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включены земельные участки на праве долгосрочной аренды, правообладателем которых является ООО "СБК-Авто".</p> <p>По состоянию на дату оценки имеется Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20, который постановил внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, с 2 910,6 кв. м на 2 475,3 кв. м. Оценка будет проводиться из допущения, что изменения в ЕГРН внесены, площадь помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 составляет 2 475,3 кв. м.</p> <p>Ограничение (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> – нежилые помещения – аренда, срок действия с 19.08.2019 г. 20 лет; – земельные участки – не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Срок проведения оценки	5 (Пять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации, указанной в п. 1.5 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	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00019/19 от 20.11.2019 г. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 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 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/00014/20 от 27.05.2020 г. Срок действия: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять 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.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ⁴ . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 12 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	Акционерное Общество "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6"

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

	1027739007570, дата внесения ОГРН 22.07.2002 г. ИНН 7710183778, КПП 997950001
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	121170, город Москва, Поклонная улица, дом 3, корпус 1, этаж 20

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международные стандарты оценки (IVS 2017)
	Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"
	Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда"
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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

**Исполнительный директор
на основании доверенности
№18/20 от 25.02.2020 г.**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

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

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, Подвал № 1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г.	631 250 000
2	Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, Подвал №2, Этаж №2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г.	625 171 000
3	Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, Этаж № подвал 2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г.	293 050 000
4	Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, Этаж №1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.	494 485 000
ИТОГО		2 043 956 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19, официально объявленным ВОЗ пандемией. 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. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
3. 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.
4. 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.
5. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
6. В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2020 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды сроком на 20 лет. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям⁶ для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Также, 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.

⁶ См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.12)

Такие характеристики включают, например, следующее:

(а) состояние и местонахождение актива; и

(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁷, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

7. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
8. 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.
9. Расчет стоимости права аренды на доли земельных участков в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельных участков с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 площадью 5 752 кв. м, так как доля оцениваемых земельных участков в размере 0,2501 не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость права аренды на доли участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения, определялась произведением стоимости всех земельных участков на размер доли земельных участков, приходящихся на оцениваемые нежилые помещения.
10. На земельных участках совокупной площадью 57,52 соток, в состав которых входят оцениваемые доли земельных участков, расположено здание, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.
11. В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения рекомендуют ограничить контакты с другими людьми. Выезд с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения. В рамках настоящего Отчета осмотр не производился. Фотографии оцениваемых помещений в текущем состоянии предоставлены Заказчиком. Состояние оцениваемых объектов принималось на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.
12. 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 объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи

⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.

13. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды, предоставленного 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.

14. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
15. По состоянию на дату оценки права на земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 не оформлены и не зарегистрированы. Права долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельные участки будут принадлежать на праве долгосрочной аренды ООО "СБК-Авто", доля в праве 0,2501. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включены земельные участки на праве долгосрочной аренды, правообладателем которых является ООО "СБК-Авто".
16. Согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г. площадь нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 составляет 2 910,6 кв. м.
- По состоянию на дату оценки имеется Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20, который постановил внести изменений в Единый государственный реестр недвижимости в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1, с 2 910,6 кв. м на 2 475,3 кв. м. Оценка будет проводиться из допущения, что изменения в ЕГРН внесены, площадь помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 составляет 2 475,3 кв. м.
17. При проведении расчетов кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 была уменьшена пропорционально уменьшенной площади помещения в соответствии с Решением Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20, и составила 489 812 765,41 руб.
18. Нежилые помещения на праве собственности и земельные участки на праве долгосрочной аренды принадлежат ООО "СБК-Авто", Заказчиком оценки является АО "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6", оценка проводится из допущения что собственник уведомлен о проведении оценки и не возражает.
19. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №1 от 20.11.2020 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2513/20 от 1 апреля 2020 г. на оказание услуг по оценке имущества, приобретаемого в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 6" между АО "Сбер Управление Активами" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- Нежилое помещение общей площадью 3 999,9 кв. м, расположенное по адресу: Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1, пом. II. Кадастровый номер 77:01:0001046:1528, Подвал № 1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г.
- Нежилое помещение общей площадью 3 445,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2551, Подвал №2, Этаж №2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г.
- Нежилое помещение общей площадью 1 856,9 кв. м, расположенное по адресу Москва, ул. Новый Арбат, д 11, стр. 1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2906, Этаж № подвал 2, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г.
- Нежилое помещение общей площадью 2 475,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр.1. Кадастровый номер 77:01:0001046:2897, Этаж №1, выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20.

Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на доли земельных участков общей площадью 5 752 кв. м с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408, приходящихся на нежилые помещения. Доля в праве 0,2501.

Общие сведения об оцениваемых нежилых помещениях представлены в табл. 3.1, о земельных участках – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых помещениях

Наименование	Характеристика			
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1, пом. II	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва ЦАО, р-н Арбат ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
Правообладатель объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто"	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто"	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто"	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г.	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г.	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г.	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:1528	77:01:0001046:2551	77:01:0001046:2906	77:01:0001046:2897
Площадь объекта недвижимости, кв. м	3 999,90	3 445,30	1 856,90	2 475,30 ⁸
Этаж расположения	Подвал №1	Подвал №2, Этаж №2	Этаж № подвал 2	Этаж №1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	848 220 683,26	830 430 584,85	217 034 624,96	885 670 039,14
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на 30.09.2020 г.), руб. (НДС не учитывается)	673 864 209,82	659 730 964,97	172 421 951,92	703 615 642,44
Кадастровая стоимость помещения, руб.	308 996 874,89	566 023 000	268 238 000	489 812 765,41 ⁹
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

⁸ См. п. 16 Раздела 2 Отчета

⁹ Величина кадастровой стоимости помещения уменьшена пропорционально изменению площади помещения (см. п. 17 Раздела 2 Отчета).

489 812 765,41 руб. = (575 950 000 руб./2 910,6 кв. м)*2 475,3 кв. м.

Таблица 3.2. Общие сведения о земельных участках

Наименование	Характеристика			
Вид объекта недвижимости	Право аренды земельного участка	Право аренды земельного участка	Право аренды земельного участка	Право аренды земельного участка
Местоположение объекта недвижимости	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 2	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1
Площадь земельного участка, кв. м	1 442,00	4 171,00	114,00	25,00
Площадь земельного участка, приходящаяся на оцениваемые помещения (доля в праве 0,2501), кв. м	360,71	1 043,37	28,52	6,25
Правообладатель объекта недвижимости	Арендатор — ООО "СБК-Авто"	Арендатор — ООО "СБК-Авто"	Арендатор — ООО "СБК-Авто"	Арендатор — ООО "СБК-Авто"
	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы	арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы
	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная	форма собственности — публичная
Состав передаваемых прав на объект недвижимости ¹⁰	По состоянию на дату оценки права на земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 не оформлены и не зарегистрированы. Права долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельные участки будут принадлежать на праве долгосрочной аренды ООО "СБК-Авто", доля в праве 0,2501			
Правоустанавливающий документ	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-38328110 от 17.02.2020 г.	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-38324624 от 13.11.2020 г.	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-38325970 от 13.11.2020 г.	Выписка из ЕРГН №КУВИ-002/2020-38324463 от 13.11.2020 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

¹⁰ См. п. 15 Раздела 2 Отчета

Наименование	Характеристика			
Вид разрешенного использования	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7). общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5). склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов общественного питания
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:65	77:01:0001046:64	77:01:0001046:3400	77:01:0001046:3408
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	228 978 179,36	654 302 559,37	18 494 905,14	4 106 707,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м	158 792,08	156 869,47	162 236,01	164 268,28

Наименование	Характеристика			
Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, руб.	57 278 588,87	163 672 920,26	4 626 476,07	1 027 287,33
Наличие объектов капитального строительства	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса	Нежилое здание многофункционального торгово-офисного комплекса
Границы земельного участка (https://pkk.rosreestr.ru/)				

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Арбат Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1.

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки¹¹

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население — 783 886 человек (2020 г.). Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы. Состоит из 11 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Китай-город (особая территориальная единица), Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий — более 200, в том числе завод "Метрополитен", АО ЗИЛ, АООТ "Манометр", АОЗТ "Кросна", НПО "Астрофизика" и др. Здесь находятся более 400 НИИ, в том числе ведущие институты РАН (Институт государства и права, Институт философии, Институт географии, Государственный научно-исследовательский институт машиноведения им. А. А. Благоднарова (ИМАШ) и др.), отраслевые научные центры и институты (ВНИИ "Алмаз", ВНИИ "Холодмаш", Росгидрометцентр), лаборатории, КБ, архивы и т. п.

В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд). ЦАО считается также неблагоприятным по критерию инфекционной заболеваемости населения.

Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сушевский вал, ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского просп., Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Здесь же расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский и Павелецкий вокзалы.

На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО входит заповедная историко-архитектурная зона Москвы, включающая Кремль и Красную площадь. Имеется около 10 стадионов и спортивных комплексов, в том числе "Лужники" и "Олимпийский". К услугам туристов и гостей столицы около 50 гостиниц, гостиничных комплексов и отелей. Среди них — "Метрополь", "Националь", "Интурист", "Москва", "Савой", "Пекин", "Россия", "Ленинградская". В 1980–1990-х гг. появились высококомфортабельные гостиницы "Президент-Отель", "Пента", "Рэдиссон-Славянская", "Палас-Отель", "Балчуг-Кемпински" и др.

К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Александровский сад, ЦПКиО им. М. Горького, Нескучный сад, сад "Эрмитаж", Сад им. Н. Э. Баумана, Патриаршие пруды, Новоспасский пруд, Лужники и др.

Арбат — исторический и административный район в Москве, а также внутригородское муниципальное образование. Находится на территории Центрального административного округа к западу от Кремля.

Район занимает территорию в 276 гектаров в нем насчитывается 73 улицы и 7 станций метро (Александровский сад, Арбатская (Арбатско-Покровской линии), Арбатская (Филевской линии), Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская (Арбатско-Покровской линии) и Смоленская

¹¹ <https://ru.wikipedia.org/>

(Филевской линии)). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 36 308 человек (2020 г.).

Основные улицы — Арбат (пешеходная) и Новый Арбат, Садовое кольцо, Воздвиженка.

Районы Москвы, имеющие общую границу с районом Арбат: Дорогомилово (ЗАО), Пресненский, Тверской и Хамовники.

Управление районом осуществляют управа района Арбат и прочие районные органы власти.

Особенность современного Арбата заключается в том, что на его территории не ведется массовое жилищное строительство и невелика концентрация промышленных предприятий, а из строительных работ проводятся только реконструкционные.

Арбат является районом с неоднородной застройкой. В основном это особняки и другие постройки, возведенные еще до революции в XVIII—XIX вв. Часть таких домов реконструирована. Как правило, их обустраивают под бизнес центры или под жилье элитного класса.

Особенным шармом района являются его тихие переулки. На улицах Арбата располагаются посольства иностранных государств, небольшие офисные центры, рестораны и кафе. На главных улицах все иначе — здесь расположено большое количество дорогих ресторанов, пестрят своими вывесками бутики известных марок.

Сегодня район Арбат известен тем, что на его территории располагаются Министерство обороны РФ, Министерство экономического развития РФ, Министерство иностранных дел РФ.

Основными достопримечательностями этого района являются: мемориальные квартиры Пушкина и Бориса Бугаева на Арбате, церковь Спаса Преображения на Песках, церковь Николая Чудотворца на Щепках, дом Мельникова и т. д.

Система общественного транспорта на территории района чрезвычайно развита:

- станции метро: "Арбатская" (Арбатско-Покровской и Филевской линий), "Смоленская" (Арбатско-Покровской и Филевской линий), "Библиотека имени Ленина", "Александровский сад", "Боровицкая";
- троллейбусные маршруты: Б, Бк, 1, 2, 10, 10к, 15, 31, 31к, 39, 44, 79, 79к;
- автобусные маршруты: 4, 6, 39, 64, 116, 132.

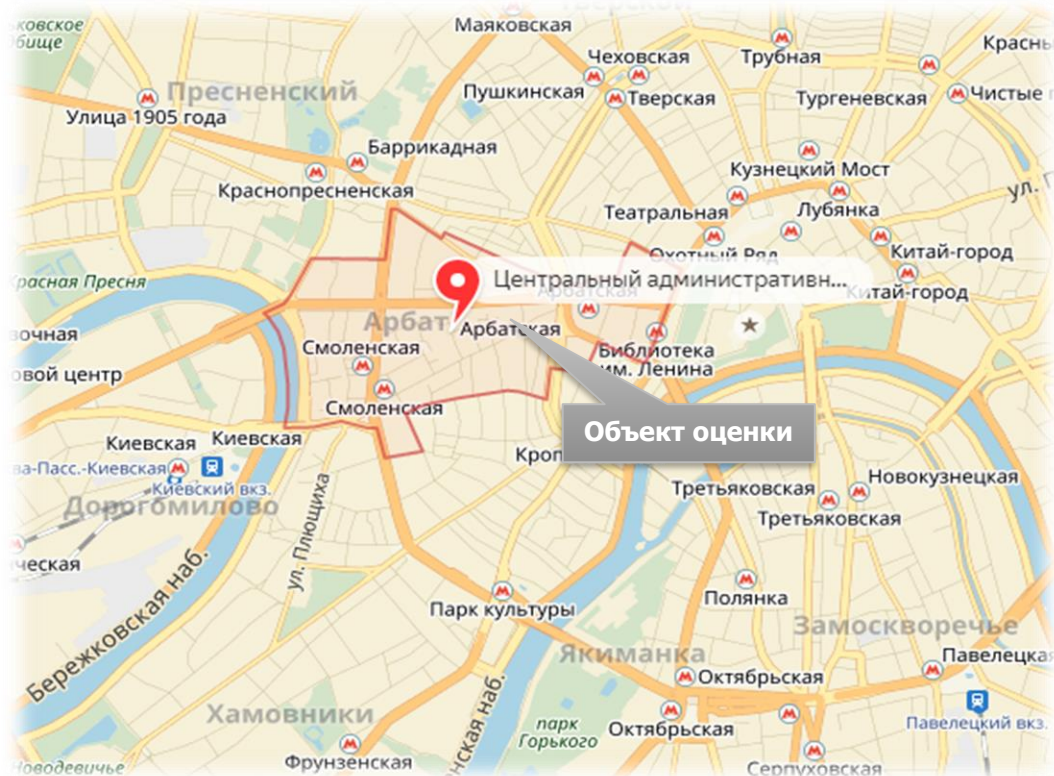
На территории района Арбат располагается городская поликлиника № 92, поликлиника МИД России, поликлиника № 1 управления делами президента РФ.

Образовательные учреждения представлены детскими садами № 1016, № 1331, № 2277, № 276, № 729, прогимназией № 1755, средними общеобразовательными школами № 1331, № 1231, № 1233, № 1234, гимназией № 1513.

Несмотря на отсутствие промышленных зон на территории муниципалитета, экологическая ситуация является неудовлетворительной в связи с такими факторами, как малое количество зеленых насаждений и большая концентрация автотранспорта.

Местоположение района Арбат на карте г. Москвы представлено на рис. 3.1.

Рисунок 3.1. Карта района Арбат г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru>

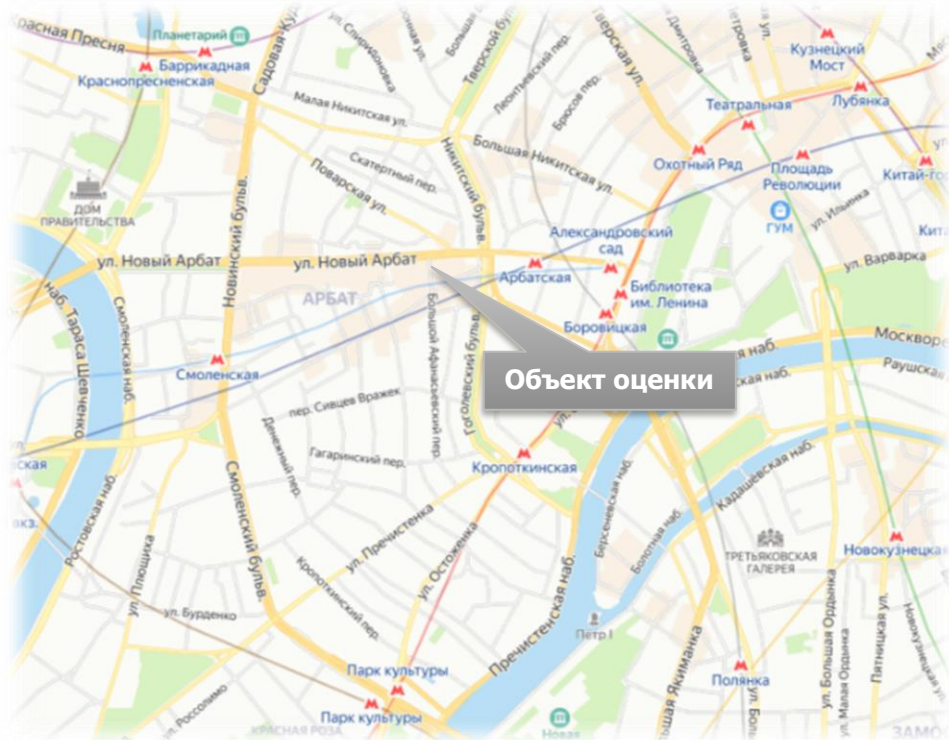
Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объекта оценки на карте представлено на рис. 3.2, 3.3.

Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, коммерческая
Форма участка, рельеф	Форма участка неправильная прямоугольная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая: вблизи на расстоянии 500 м расположена станция метрополитена — "Арбатская"; непосредственно перед объектом оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Дом Книги". Основными транспортными магистралями являются Садовое кольцо, Бульварное кольцо, ул. Новый Арбат.
Плотность и тип застройки	Высокая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается высоким уровнем спроса на земельные участки для коммерческого строительства
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, в непосредственной близости — ул. Новый Арбат

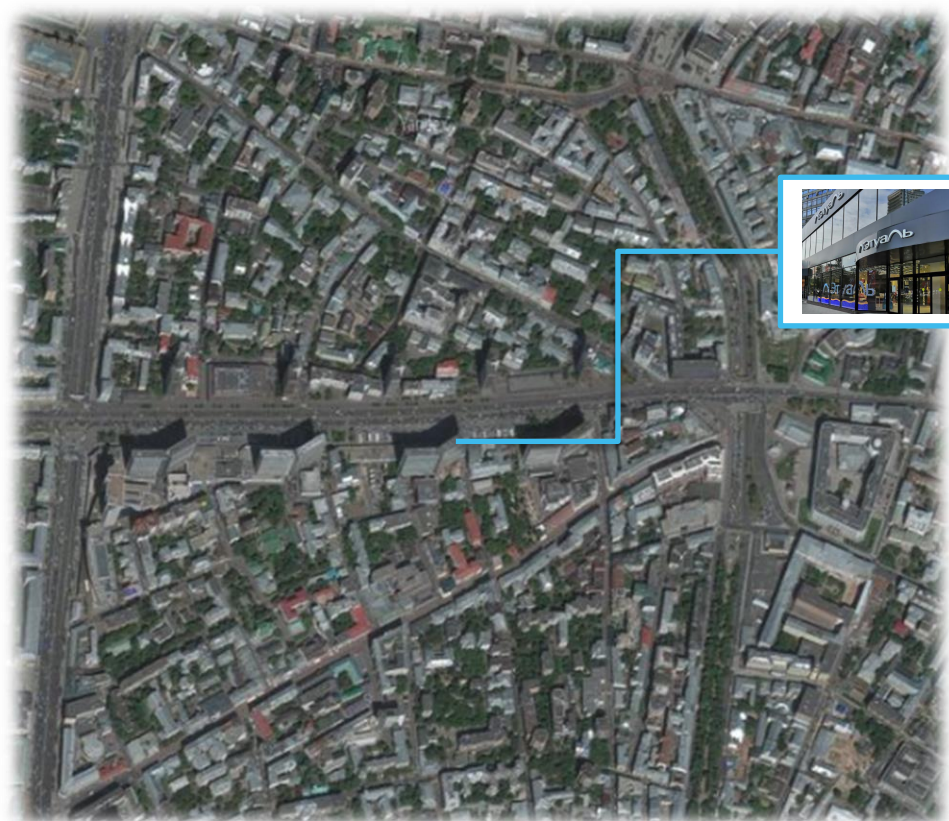
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в районе Арбат Центрального административного округа г. Москвы, на первой линии домов ул. Новый Арбат. На расстоянии 380 м расположено Бульварное кольцо, 790 м

Садовое кольцо. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком.

Удобные подъездные пути, обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки, хорошую визуализацию и высокие транспортные потоки.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения многофункционального офисно-торгового комплекса.

На расстоянии менее 1,5 км расположены станции метрополитена: "Арбатская", "Александровский Сад", "Библиотека им. Ленина", "Боровицкая" "Кропоткинская" и "Смоленская", остановка общественного наземного транспорта "Дом книги" расположена непосредственно перед объектом оценки.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения коммерческого объекта.

Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества объекта оценки:

- объект оценки расположен на 1 линии оживленной магистрали, в центральном районе города, в пешей доступности от станции метро и остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгово-офисного назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38328110 от 13.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38324624 от 13.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38325970 от 13.11.2020 г.;
- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38324463 от 13.11.2020 г.;
- копию долгосрочного договора аренды на помещения №02/19 от 20.05.2019 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору аренды №1 от 07.06.2019 г.;
- копия уведомления об увеличении базовой арендной платы с 1 октября 2020 г.;
- копию решения Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20;
- копии поэтажных планов помещений;
- информационное письмо об инженерных коммуникациях;

- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемые помещения зарегистрировано право собственности. Субъектом права является ООО "СБК-Авто". На земельные участки, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано право аренды ООО "СБК-Авто"¹².

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2020 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям¹³ для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Допущение. Согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г. площадь нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 составляет 2 910,6 кв. м. По состоянию на дату оценки имеется Решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20, который постановил внести изменений в Единый государственный реестр недвижимости в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр.1, с 2 910,6 кв. м на 2 475,3 кв. м. Оценка будет проводиться из допущения, что изменения в ЕГРН внесены, площадь помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 составляет 2 475,3 кв. м.

Допущение. По состоянию на дату оценки права на земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 не оформлены и не зарегистрированы. Права долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельные участки будут принадлежать на праве долгосрочной аренды ООО "СБК-Авто", доля в праве 0,2501. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включены земельные участки на праве долгосрочной аренды, правообладателем которых является ООО "СБК-Авто".

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Оцениваемые помещения общей площадью 11 777,40 кв. м представляют собой ТК "Новоарбатский". В соответствии с действующим договором аренды от 20.05.2019 г. помещения сданы единым лотом по долгосрочному договору аренды на 20 лет с даты подписания акта приема-передачи помещения (20.05.2019 г.). Помещения расположены на первой линии ул. Новый Арбат и имеют несколько входных групп и витринное остекление.

Стоимость нежилых помещений будет определяться с учетом прав долгосрочной аренды (49 лет) на доли земельных участков общей площадью 5 752 кв. м с кадастровыми номерами: 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408, приходящихся на нежилые помещения. Доля в праве 0,2501 - 1 438,86 кв. м.

¹² См. п. 15 Раздела 2 Отчета

¹³ См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.12)

Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения, и состояние отделки оцениваемых помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта приведены в табл. 3.5 Отчета.

Таблица 3.4. Состояние оцениваемого помещения



Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания



Фотография 3.3. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.4. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых помещений

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-офисного назначения
Текущее использование здания	ТЦ "Новоарбатский", ТК "Валдай", БЦ "Новый Арбат 11"
Год постройки	1968

Наименование	Характеристика
Срок полезной службы, лет	81 ¹⁴
Год проведения капитального ремонта	2005 (ТЦ "Новоарбатский")
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	47 081,6
Этажность	24 наземных и 2 подземных этажа
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Наружные и внутренние капитальные стены	Крупнопанельные
Фундамент	Нет данных
Материал перекрытия	Железобетонный
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
Объемно-планировочные решения оцениваемого помещения	
Текущее использование помещения	Магазин
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	11 777,40
Расположение помещений в здании	1 этаж, 2 этаж, -1 и -2 этажи
Наличие подвальных помещений	2 этажа
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	2 475,30
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже, кв. м	2 718,00
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется) ¹⁵
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: <https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50967-torgovyy-tsentr-novoarbatskiy/>; <https://pkk.rosreestr.ru/>

¹⁴ 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.

¹⁵ Согласно информации, предоставленной Заказчиком.

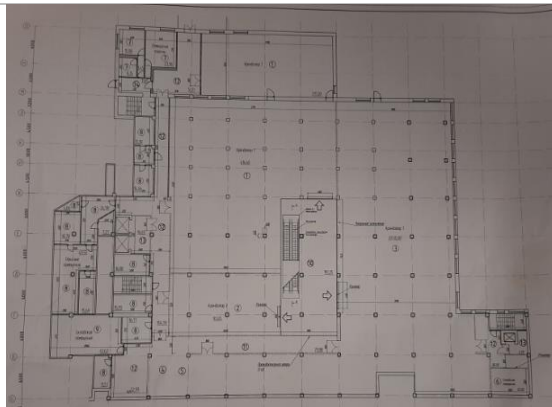
Таблица 3.6. Распределение помещений по этажам

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Площадь помещений в подвале, кв. м	Площадь помещений на 1-м этаже, кв. м	Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	Подвал № 1	3 999,90	3 999,90	0,00	0,00
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал № 2, Этаж № 2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж № подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00
Итого			11 777,40	6 584,10	2 475,30	2 718,00

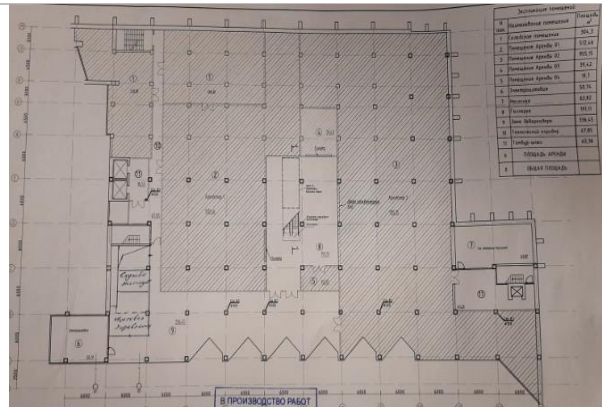
Источник: выписки из ЕГРН, поэтажные планы

Поэтажные планы оцениваемых помещений представлены в таблице ниже.

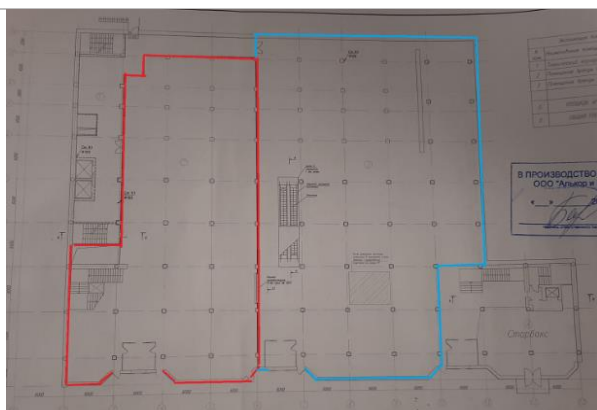
Таблица 3.7. Поэтажные планы оцениваемых помещений



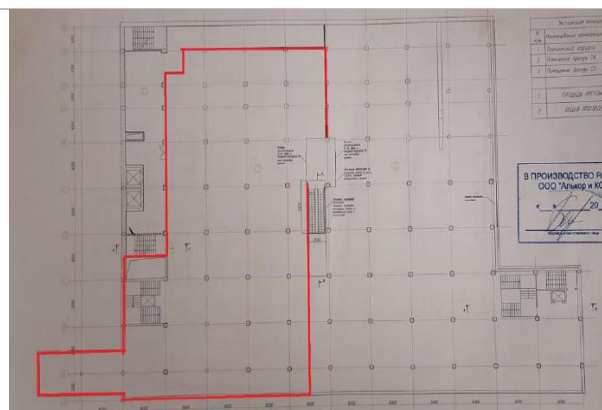
-1 этаж. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528



-2 этаж. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906 и часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2551



1 этаж. Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897



2 этаж. Часть нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2551

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту торговой недвижимости рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы.

Информация об инженерных коммуникациях

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

**Таблица 3.8. Источники инженерного обеспечения и коммуникаций
ТЦ "Новоарбатский"**

№ п/п	Контрагент	Услуга (мощности)	№ и дата договора
1.	ПАО "Мосэнергосбыт"	Электричество (825,8 кВт)	72472062-24/17 от 31.03.2017
2.	ГБУ "ЭВАЖД"	коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, услуги холодоснабжения и кондиционирования.	66/14-К-6/14 от 30.12.2014
3.	ГБУ "ЭВАЖД"	эксплуатационные услуги и техническое обслуживание, техническое обслуживание транспортного тоннеля.	66/14-Э-7/14 от 30.12.2014

Источник: данные, предоставленные 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

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2020 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Заказчиком также предоставлен договор аренды недвижимого имущества и уведомление об увеличении базовой арендной ставки.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Арендная ставка по договору аренды, соответствует рыночным значениям арендных ставок для подобных помещений¹⁶.

В соответствии с п. 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."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹⁷, а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Ниже приведен анализ существенных условий Договора аренды.

¹⁶ См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.12)

¹⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Существенные условия Договора аренды

Согласно п. 1.2 Договора, во временное владение и пользование Арендатора передаются помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, общей площадью 12 212,7 кв. м¹⁸, включающие в себя:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906, площадью 1 856,9 кв. м;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528, площадью 3 999,9 кв. м;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551, площадью 3 445,3 кв. м;
- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897, площадью 2 910,6 кв. м¹⁹.

Согласно п. 1.3. Договора, Арендодатель обязуется в течение одиннадцати месяцев с даты подписания Договора, подтвердить свои права землепользования на земельные участки под зданием, в котором расположены Помещения, предоставив Арендатору заверенные документы (договор аренды). В случае если Арендодатель не предоставит Арендатору документы подтверждающие законность владения и пользования земельными участками под зданием, в котором расположены помещения, в указанный в настоящем пункте срок, Базовая арендная плата по Договору подлежит начислению и оплате в размере 50% от установленной в Договоре до даты получения Арендатором от Арендодателя документов, подтверждающих право Арендодателя владеть и пользоваться земельными участками под зданием, в котором расположены помещения.

Примечание. В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка проводится из допущения, что права на земельный участок под помещениями оформлены надлежащим образом. Права на земельный участок принадлежат на праве долгосрочной аренды ООО "СБК-Авто", доля в праве 0,2501. Таким образом, при проведении оценки в рамках доходного подхода условия п. 1.3 Договора аренды не учитывались²⁰.

Арендатор вправе, без дополнительного согласия Арендодателя, передавать помещения и/или его части в субаренду. Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенных в соответствии с ним всех договоров субаренды.

Переход права собственности на помещения или смена балансодержателя помещений, в целом или в части не является основанием для расторжения Договора Арендодателем.

Арендатор не возражает против отчуждения в любой форме Арендодателем помещений в пользу третьих лиц, влекущего смену собственника и/или балансодержателя помещений, включая передачу в доверительное управление и хозяйственное ведение.

Срок аренды по Договору составляет 20 (двадцать) лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений (20.05.2019 г.).

Арендная плата по Договору состоит из Базовой арендной платы и Переменной арендной платы.

Размер Базовой арендной платы за все помещения в месяц составляет 17 916 666 руб. без учета НДС. Арендная плата за землю, занятую арендуемой недвижимостью включена в Базовую арендную плату.

Каждые 12 месяцев с даты подписания сторонами акта приема-передачи размер Базовой арендной платы увеличивается на величину усредненного индекса потребительских цен на потребительские товары и услуги за 12 месяцев, предшествующих месяцу, с которого производится увеличение Базовой арендной платы, но не чаще чем один раз в год с направлением за 30 календарных дней уведомления Арендодателем Арендатору.

¹⁸ См. п. 16 Раздела 2 Отчета

¹⁹ См. п. 16 Раздела 2 Отчета

²⁰ По состоянию на дату оценки права на земельные участки с кадастровыми номерами 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:65, 77:01:0001046:3400 и 77:01:0001046:3408 не оформлены и не зарегистрированы. Права долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельные участки будут принадлежать на праве долгосрочной аренды ООО "СБК-Авто", доля в праве 0,2501. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включены земельные участки на праве долгосрочной аренды, правообладателем которых является ООО "СБК-Авто".

Согласно Уведомлению об увеличении Базовой арендной платы, с 1 октября 2020 г. новый размер Базовой арендной ставки в месяц по Договору аренды составляет 18 534 570,63 руб. без учета НДС.

Базовая арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

Переменная арендная плата - включает плату за коммунальные услуги. Под коммунальными услугами понимаются услуги, связанные со снабжением помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоотведением, водоснабжением и иные услуги, в том числе услуги, предоставляемые ГБУ ЭВАЖД, необходимые для эксплуатации помещений и оплаченные арендодателем за период действия Договора.

Порядок расторжения договора аренды предусмотрен разделом 7 Договора

Согласно п. 7.1 договора, Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора только в случаях:

- если Арендатор использует помещения с нарушением их назначения, своими действиями ухудшает их и не устраняет такое нарушение в течение 30 раб. дней;
- невнесения Арендатором арендной платы в сроки, установленные договором, более 2 периодов оплаты подряд и неустранения такого нарушения в течение 20 раб. дней с даты, когда такая обязанность должна быть исполнена.

При этом в ст. 619 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом:

- когда Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- когда Арендатор существенно ухудшает имущество;
- когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- когда Арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Таким образом, Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендатором обязательств, указанных выше. В одностороннем внесудебном порядке без всяких причин Арендодатель отказаться от договора не сможет.

Согласно п. 7.2 договора аренды, Арендатор в одностороннем внесудебном порядке имеет право отказаться от исполнения договора в случае:

- если помещения или их части имеют препятствующие пользованию им недостатки, о которых было известно Арендодателю, но которые не были оговорены при заключении договора;
- в случае, если помещения или его части в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии непригодном для использования;
- по желанию Арендатора без объяснения причин с обязательным уведомлением Арендодателя не менее чем за 3 мес. до даты расторжения;
- в других случаях, предусмотренных законодательством и договором.

При этом в ст. 620 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендатора договор аренды может быть расторгнут судом:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Таким образом, Арендатор в любое время без всяких причин сможет отказаться от договора, предупредив Арендодателя за 3 мес., либо расторгнуть договор в случае нарушения Арендодателем обстоятельств, указанных выше.

Согласно рекомендациям АРБ²¹ 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. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком. Арендная ставка, указанная в договоре аренды, соответствует рыночным значениям арендных ставок для подобных помещений²².

В соответствии с п. 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:

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

Таким образом, в результате проведенного анализа рынка, а также учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды, приведенного выше, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

Таблица 3.9. Реестр арендаторов

Номер, дата и срок действия договора аренды	Помещения	Базовая арендная ставка согласно Уведомлению об увеличении базовой арендной платы с 01.10.2020 г.	Особые условия	Примечание	Условия расторжения договора аренды
Договор аренды № 02/19 от 20.05.2020 г. с 20.05.2019 г. до 20.05.2039 г.	Помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, общей площадью 12 212,7 ²³ кв. м	18 534 570,63	Базовая арендная плата по Договору подлежит начислению и оплате в размере 50% от установленной в Договоре до даты получения Арендатором от Арендодателя	Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей. Арендатор оплачивает коммунальные платежи, уборку помещений, затраты	Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендатором обязательств, указанных выше. В одностороннем внесудебном порядке

²¹ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

²² Анализ рынка объекта оценки приведен в Разделе 5 Отчета (Таблица 5.12)

²³ См. п. 16 Раздела 2 Отчета

Номер, дата и срок действия договора аренды	Помещения	Базовая арендная ставка согласно Уведомлению об увеличении базовой арендной платы с 01.10.2020 г.	Особые условия	Примечание	Условия расторжения договора аренды
			документов, подтверждающих право Арендодателя владеть и пользоваться земельными участками под зданием, в котором расположены помещения. ²⁴	на текущий ремонт помещения. Арендодатель оплачивает: взносы в резерв на капитальный ремонт, арендные платежи за ЗУ, налог на имущество, страхование	без всяких причин Арендодатель откажется от договора не сможет. Арендатор сможет отказаться от договора, предупредив Арендодателя за 3 мес., либо расторгнуть договор в случае нарушения Арендодателем обстоятельств, указанных выше.

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

Анализ открытых источников показал, что объекты, входящие в состав объекта анализа, достаточно широко представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, все анализируемые объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Оцениваемое помещение участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемое помещение может быть отнесено к классу операционных активов.

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

Для земельных участков, как правило, характерен неопределенный срок службы, и если в конце срока аренды не предполагается передача права собственности арендатору, то он обычно не принимает на себя существенной доли всех сопутствующих владению рисков и выгод, и в этом случае аренда земли классифицируется как операционная аренда.

Поскольку в конце срока аренды земельного участка не предполагается передача права собственности арендатору, то аренда оцениваемого земельного участка классифицируется как операционная аренда.

²⁴ См. п. 15 Раздела 2 Отчета

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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{ОКОС}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{ОКОС}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются земельный участок и встроенное нежилое помещение, расположенное в здании торгового комплекса.

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 оцениваемого помещения представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.10. Определение срока полезной службы оцениваемых помещений

Наименование объекта	Нежилые помещения в здании торгового комплекса
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1
Площадь, кв. м	11 777,40
Год постройки/реконструкции	1968/2005
Хронологический возраст	15
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	85
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	83
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"	68
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	66

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения рекомендуют ограничить контакты с другими людьми. Выезд с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения. В рамках настоящего Отчета осмотр не производился. Фотографии оцениваемых помещений в текущем состоянии предоставлены Заказчиком (Таблица 3.4). Состояние оцениваемых объектов принималось на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также подтверждены фотоматериалами Заказчика.

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков²⁵ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации²⁶ 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 Statrielt²⁷, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 2–11 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным максимальному значению 11 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

²⁵ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

²⁶ 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.

²⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2288-sroki-likvidnosti-obektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2020-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования права аренды земельного участка, на котором расположено здание с оцениваемыми помещениями, является его текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений также является их текущее использование в качестве помещений торгового назначения

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

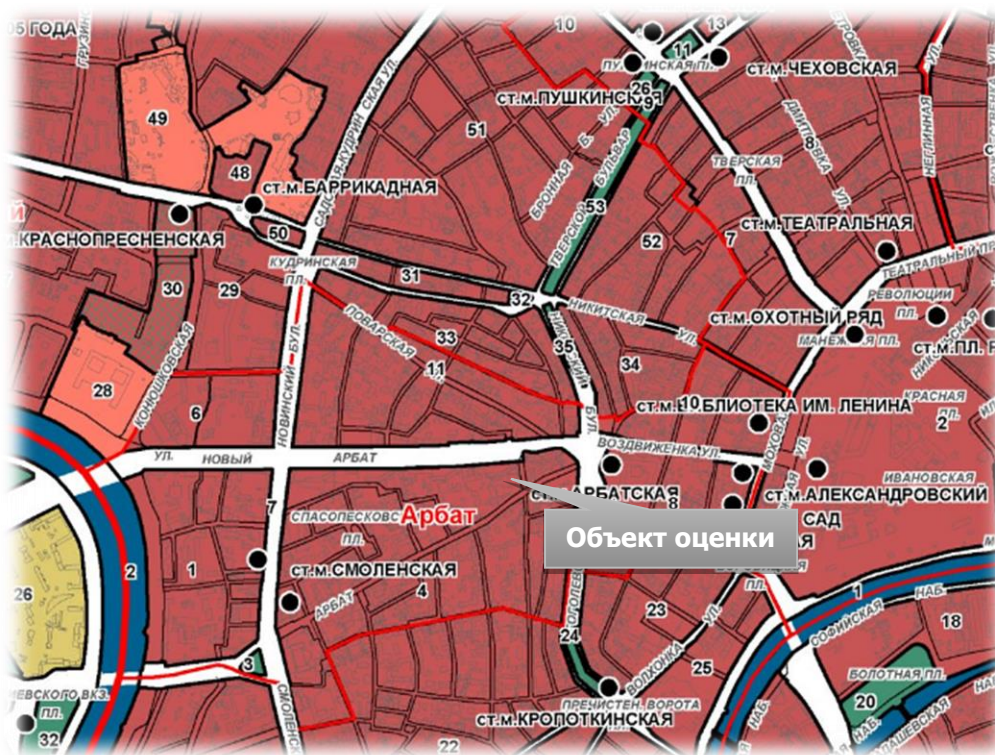
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного









Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>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 г. Москвы, указанная территория отнесена к многофункциональным общественным зонам (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов). Расположение земельного участка, на котором расположены оцениваемые помещения, на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1.</p> <p>В соответствии с "Правилами землепользования и застройки города Москвы" основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • участки размещения административно-деловых объектов; • участки размещения учебно-образовательных объектов; • участки размещения культурно-просветительных объектов; • участки размещения торгово-бытовых объектов; • участки размещения лечебно-оздоровительных объектов; • участки размещения спортивно-рекреационных объектов; • участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида.

Критерий анализа	Анализ
	<p>Условно разрешенными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • участки размещения многоквартирных жилых домов; • участки размещения учебно-воспитательных объектов; • участки смешанного размещения жилых объектов различного вида. <p>Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования права аренды земельного участка является его использование для эксплуатации торгово-офисного комплекса. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются</p>
<p>Физическая возможность</p>	<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-офисного комплекса.</p>
<p>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</p>	<p>Рассматриваемый земельный участок расположен в Центральном административном округе в районе Арбат г. Москвы в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей (ул. Новый Арбат, Бульварное кольцо, Садовое кольцо) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от станции метро "Арбатская". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, гостиничный, офисный и жилой сегменты).</p> <p>Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием права аренды земельного участка будет его использование для размещения торгово-развлекательного комплекса.</p>
<p>Вывод</p>	<p>Наиболее эффективным использованием рассматриваемого права аренды земельного участка является эксплуатация здания под торгово-офисный центр</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы



	- многофункциональные общественные зоны, в т.ч.:
	- многофункциональные парковые зоны
	- специализированные общественные зоны, в т.ч.:
	- в составе особо охраняемых природных территорий
2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В Т.Ч.:	
	- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
	- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
	- зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, В Т.Ч.:	
	- промышленные зоны
	- коммунальные зоны
	- специальные зоны, в т.ч.:
	- в составе особо охраняемых природных территорий

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования права аренды земельного участка 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 данных и фотографий, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположены оцениваемые помещения. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их текущее использование в качестве торговых помещений.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Допущение. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки Исполнитель считает, что на рынке существует значительная неопределенность.

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту торговой недвижимости г. Москвы.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе²⁸

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2019 г. составил 110,046 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 г. составил 101,3%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2018 г. — 103,8%. Наибольшее влияние на рост физического объема ВВП оказало увеличение добавленной стоимости добывающих производств, финансовой и страховой, профессиональной, научной и технической деятельности — на 2,0%, 9,4% и 4,6% соответственно. В 2019 г. отмечено увеличение внутреннего конечного спроса: расходы на конечное потребление выросли на 2,4%, валовое накопление — на 3,8%. Индекс физического объема чистого экспорта товаров и услуг сократился на 14,2% за счет роста импорта при сокращении экспорта. По итогам 2019 г. инфляция составила 4,5%.
- Весной 2020 г. происходили события, связанные с ухудшением экономической ситуации в РФ и в мире в условиях принятия государственных ограничительных мер, направленных на предотвращение распространения коронавирусной инфекции и ухудшения эпидемиологической обстановки в стране. Приостановка деятельности наносит ущерб, в частности, приостанавливает рост экономики или приводит к сокращению. Ряд секторов экономики уже пострадал от коронавируса (авиационный, гостиничный, сфера услуг).
- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. наблюдалось улучшение динамики ВВП — спад сократился до 4,3% г/г по сравнению с 4,6% г/г в июле и 6,4% г/г в июне 2020 г. В целом по итогам 8 мес. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне 3,6% г/г. Снятие карантинных ограничений позитивно отразилось на показателях потребительского рынка. Поддержку восстановлению экономики оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.
- В августе 2020 г. выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле 2020 г.). Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе 2020 г. ускорилось до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. В строительном секторе в августе 2020 г. объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле 2020 г. Восстановление в секторе услуг в августе 2020 г. продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).
- В августе 2020 г. промышленное производство сократилось на 7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне). Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г. В обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле), при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в

²⁸http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fee62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос.

- Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе 2020 г. стали отрицательными (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле). Вместе с тем сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе 2020 г. носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца, обусловленного эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период "нерабочих дней", который в настоящее время близок к исчерпанию.
- В августе 2020 г. инфляция составила до 3,6% г/г (3,4% в июле). Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в 2019 г., сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за январь–июль 2020 г. составил 185,4 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 23,3%. Импорт товаров за январь–июль 2020 г. составил 126,0 млрд долл. США и по сравнению с периодом январь–июль 2019 г. сократился на 7,7%. Положительное сальдо торгового баланса за январь–июль 2020 г. сложилось на уровне 59,4 млрд долл. США, что на 45,7 млрд долл. США меньше чем за период январь–июль 2019 г.
- По состоянию на 30.09.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 23,7% по сравнению с 30.09.2019 г. до 79,6845 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 32,3% до 93,0237 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Средний курс доллара и евро за январь–сентябрь 2020 г. составил 61,9057 руб. за долл. США и 69,3777 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals в январе–сентябре 2020 г. сложилась в размере 40,84 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 64,15 долл. США за баррель. В июне 2020 г. средняя цена на нефть марки Urals составила 40,91 долл. США за баррель, что в 1,5 ниже, чем в том же месяце в 2019 г. (61,06 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 01.07.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки происходит изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

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

- По данным Банка России, нормализация ситуации в экономике будет происходить постепенно. Потребуется время, чтобы восстановить бизнес-процессы, логистические и производственные цепочки, компенсировать произошедшие потери в прибылях и доходах, нарастить резервы и сбережения, в той или иной мере использованные во 2 квартале 2020 г. Это наряду с неопределенностью развития внешних условий будет сдерживать производственную, инвестиционную, потребительскую активность. В этих условиях ВВП снизится на 4,5–5,5% в 2020 г. по сравнению с 2019 г. В дальнейшем прогнозируется восстановительный рост российской экономики на 3,5–4,5% в 2021 г. и 2,5–3,5% в 2022 г. Вклад в рост ВВП будет вносить и продолжение реализации национальных проектов. При этом в базовый прогноз закладываются только уже принятые меры бюджетной поддержки (до 24.07.2020 г.).

- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ в целом в 2020 г. ожидается снижение ВВП на 4,0%. Нижняя точка спада российской экономики в 2020 г. пришлась на 2 квартал 2020 г. В июне 2020 г. по мере частичной отмены карантинных мер и открытия производств российская экономика начала расти. Несмотря на появление новых очагов коронавируса в мире базовый прогноз не предполагает новой мощной второй волны заболеваний и карантинных мер, останавливающих экономическую деятельность. По итогам 2020 г. наибольший вклад в снижение ВВП внесет сфера услуг (-14,3% в 2020 г.), после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках ОПЕК+ с 01.08.2020 г., в секторе обрабатывающей промышленности ожидается спад на 2,3%, строительстве — на 1,0%, розничной торговле — на 4,4%. Реальные располагаемые доходы населения сократятся на 4,1% относительно 2019 г.
- Эксперты Института "Центр развития" НИУ ВШЭ ожидают снижение ВВП в 2020 г.
- на 4,2%. При этом рост индекса потребительских цен в 2020 г. ожидается на уровне 3,8%.
- По прогнозу Банка России, в условиях смягчения денежно-кредитной политики инфляция
- в среднем за год будет в интервале 3,7–4,2% в 2020 г. и в дальнейшем стабилизируется вблизи 4%.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ темп роста инфляции на конец 2020 г. прогнозируется на уровне 3,9%, в 2021 г. показатель снизится до 3,8%.
- Банком России в прогноз заложен консервативный взгляд по ценам на нефть, особенно в 2020 г. Прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 38 долл. США за баррель. Далее на прогнозном горизонте ожидается постепенный рост цен на нефть до 45 долл. США за баррель в 2022 г. по мере восстановления мирового спроса и снижения запасов.
- По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ прогнозная среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2020 г. составит 41,1 долл. за баррель. Глубокое падение цен на нефть привело к заметному росту девальвационных ожиданий, к концу года рубль немного укрепится и курс составит 72,7 руб. за долл. США.
- Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает цену на нефть на уровне 41 долл. за баррель по итогам 2020 г., что значительно ниже докризисных значений. Рост цен в дальнейшем будет сдерживать возобновление добычи на новых месторождениях в странах, которые вынуждены были их заморозить на время пандемии, а также в странах, пострадавших от санкций и войн. Чем сильнее будет рост цен на нефть в конце 2020 г. и в 2021 г., тем выше вероятность того, что рынок выйдет из равновесия и в 2022–2023 гг. цены вновь снизятся.
- Среднегодовой курс доллара на 2020 г. по данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозируется на уровне 71,0 руб. за долл. США, в 2021 г. — 70,1 руб. за долл. США.

5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III квартала 2020 г.²⁹

5.2.1. Основные положения

По оценке аналитиков рынка, за девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США). При этом показатель 3-го квартала оказался рекордным за последние четыре года, превысив на 18% объем соответствующего периода 2019 года: 1 121 млн долл. США против 947 млн долл. США соответственно.

На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США. В настоящее

²⁹ https://yandex.ru/turbo/ng.ru/s/economics/2020-10-06/1_7982_economics.html;
<https://www.realtymag.ru/articles/nedvizhimost-rossii/obem-investicionnykh-sdelok-na-rossiiskom-rynke-nedvizhimosti-za-3-i-kvartal-2020/>

время активность инвесторов сосредоточена на анализе перспектив в различных сегментах, а также оценке финансовых потоков потенциальных проектов. Снижение ключевой ставки в июле этого года до 4,25% привело к понижению стоимости заемных средств, что, в свою очередь, способствует повышению доходности инвестиционных сделок.

Аналитики отмечают увеличение разрыва между стоимостью безрисковых инвестиций и доходностью на рынке недвижимости. Оно частично обуславливается теми рисками потенциального снижения спроса и арендного дохода, которые присутствуют в офисном и особенно торговом сегментах. Исключением является складской сегмент, в котором наблюдается устойчивый спрос как со стороны конечных пользователей, так и со стороны инвесторов. Именно склады стали единственным сегментом, где с начала пандемии произошло снижение ставок капитализации. На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.

Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения. Однако, если интерес к офисному и жилому сектору является стабильным, то спрос на склады существенно превысил показатели предыдущих периодов. За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года. Крупнейшей складской сделкой 3-го квартала стало приобретение фондом "Сбербанк-арендный бизнес 3" индустриального парка "PNK Парк Вешки" у PNK Group.

В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к этому сегменту недвижимости: уже сейчас анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами, которые могут быть закрыты в ближайшем будущем или которые будут закрыты, когда объекты будут достроены. Кроме того, эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.

Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%, что является большей частью транзакций. Крупнейшей сделкой стало приобретение компанией "Гранель" участка на севере Москвы под строительство жилого комплекса. Жилой сектор является наиболее привлекателен для инвесторов в Северной столице (65% от всех сделок в Санкт-Петербурге за 9 месяцев). Если говорить в целом о структуре инвестиций по регионам, то на Москву пришлось более 85% от общего объема инвестиционных сделок 2020 года и 87% инвестиций 3-го квартала.

Что касается структуры инвестиций по стране происхождения, доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема транс-граничных инвестиций в мире на фоне пандемии. В настоящий момент не ожидается закрытия значимых сделок с участием иностранных игроков до конца 2020 года, поэтому данный показатель сохранится на высоком уровне.

Инвестиции в коммерческую недвижимость в России для иностранных компаний связаны с повышенными рисками и волатильностью рынка. Поэтому интерес к приобретению активов наблюдается в основном со стороны игроков, уже присутствующих в России. В целом аналитики отмечают высокий интерес к качественным объектам с повышенной доходностью и возможностью дополнительного upside со стороны всех типов инвесторов.

Длительность сделки составляет 6–18 месяцев, поэтому те сделки, которые заключались во втором и третьем кварталах, были запланированы еще до пандемии. Рост объемов инвестиций наблюдался в третьем квартале 2020 года, но его пока нельзя назвать показателем восстановления рынка, так как в этот период завершались сделки, которые находились в процессе подготовки еще до наступления кризиса.

5.2.2. Выводы

- За девять месяцев 2020 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 2,45 млрд долл. США, что лишь на 6% ниже результата аналогичного периода предыдущего года (2,6 млрд долл. США).
- На высокие значения прошедшего квартала повлияли отложенные сделки 1-го полугодия. По прогнозам экспертов, объем инвестиций по итогам года достигнет 3,2 млрд долл. США.

- На данный момент ориентиром для рынка аналитики считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 10,25-11,5% для складов, 8,5 – 10% для офисов, 8,75-10,25% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,5-12,0% для складов, 9-11% для офисов, 9,25-11,25% для торговых центров.
- Лидерами в структуре сделок в 3-м квартале 2020 года стали складской, офисный и жилой сегменты недвижимости по 28-29% от общего значения.
- За июль-сентябрь на складском рынке было закрыто сделок более чем на 320 млн долларов, что является наибольшим квартальным значением в этом сегменте с конца 2013 года.
- В 4-м квартале 2020 – начале 2021 гг. эксперты ожидают сохранения повышенного интереса инвесторов к сегменту складской недвижимости: анонсированы потенциальные крупные сделки со складскими объектами.
- Эксперты ожидают рост инвестиционного спроса к региональным складским проектам, до текущего момента интерес инвесторов был сосредоточен в основном на Московском регионе и Санкт-Петербурге.
- Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется к площадкам под застройку жилых проектов, доля инвестиций в данный сектор недвижимости составила 29% в 3-м квартале, а по итогам 9 месяцев 2020 года - 44%.
- Доля российских компаний в общем объеме транзакций за январь-сентябрь 2020 года выросла до 91% (76% по итогам 2019 года), отражая глобальный тренд сокращения объема трансграничных инвестиций в мире на фоне пандемии.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.³⁰

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:³¹

- 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;

³⁰ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

³¹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.1. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 г.³²

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.2. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11,8%/-6,0%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.; Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-7,18%/20,03%	Анализ рынка
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	-5,00%/+5,26%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией -

³² <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020>; <https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/moscow-retail-real-estate-market-review-for-the-3rd-quarter-of-2020>; <https://www.cbre.ru/ru/research-and-reports/III--2020>; https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-ая линия/ во дворе	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-15,33%/0,06%	Аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	-10,00%/11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.
11	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и т.д.	-4,53%/-1,28%	Аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах
16	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	Не используется в расчетах

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

- **DIY**³³ — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.3–5.4.

³³ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

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

№ п/п	Тип	Общая площадь, тыс. кв. м		GLA, тыс. кв. м		1-я зона охвата, км		Кол-во жителей, тыс. чел.		Якорь	Арендаторы	Примеры
		min	max	min	max	min	max	min	max			
1	Микрорайонный	<1	2	<1,5	3	–	<2	–	<10	Продуктовый супермаркет	супермаркет, 2–10 павильонов (продажа продуктов, аптека; услуги: химчистка, связь, кафе)	Пятерочка, Копейка, Перекресток
2	Районный	2	12	3	15	2	5	3	40	Продуктовый супермаркет	1 супермаркет, 15–50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе)	Магнит, Метромаркет, Ключевой, Азовский
3	Окружной	20	100	10	40	5	10	40	150	Продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений	2–4 якоря, торговая галерея (40–120 павильонов), фуд-корт (3–10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10–100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4–8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес)	Калейдоскоп, 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 5.4. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ³⁴	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"

³⁴ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.4.3. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

По данным за III квартал 2020 г., в Москве и городах-спутниках было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — "Эльбрус" (GLA 4 573 кв. м) и "Будапешт" (GLA 9 911 кв. м). Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г.

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом в III квартале 2020 г. — GLA 14 484 кв. м, что на 1,1 п.п. выше аналогичного периода 2019 г.

Таблица 5.5. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2020 года

Показатель	III кв. 2018	III кв. 2019	III кв. 2020
Общее количество площадей, тыс. кв. м	7 065	7 264	7 660
Новое предложение за период, тыс. кв. м	24,5	23,6	14,5
Количество открытых ТЦ за квартал, шт.	1	3	2
Уровень вакантности, %	6,9%	8,6%	9,7%

Источник: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2020>

По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в январе — августе 2020 г. снизился на 5,1% в годовом выражении — до 21 трлн рублей. Оборот розничной торговли продовольственными товарами в январе — августе 2020 г. упал на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 10,49 трлн рублей.

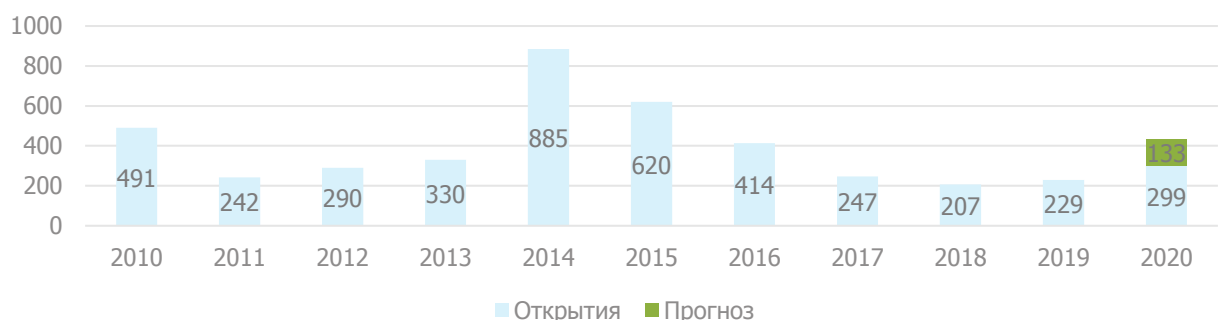
Последствием эпидемиологической ситуации в стране станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам.

5.4.4. Предложение

По данным за III квартал 2020 г., в Москве и городах-спутниках было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — "Эльбрус" (GLA 4 573 кв. м) и "Будапешт" (GLA 9 911 кв. м). Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г.

Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 660 тыс. кв. м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 604 кв. м на 1 000 жителей, что в 3,1 раза выше среднероссийского показателя.

Рисунок 5.1. Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по годам, 2011–2020 ПП, тыс. кв. м GLA



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

По итогам последних трех месяцев стало известно о переносе открытий пяти торговых объектов на IV квартал 2020 г. — Vnukovo Premium Outlet (GLA 12 000 кв. м), "Рассвет" (GLA 6 535 кв. м), "Нева" (GLA 5 852 кв. м), "Марс" (GLA 5 338 кв. м), "Высота" (GLA 6 000 кв. м) — и еще двух проектов суммарной GLA 33 408 кв. м на начало 2021 г. Стоит отметить, что проекты, перенесенные на конец года, также потенциально могут открыться в начале следующего года, поэтому итоговые показатели фактического открытия торговых центров в 2020 г. еще могут быть скорректированы.

Большое количество объектов, анонсированных к открытию в 2020 г., представлены в формате "районные". На них приходится наибольшая доля — 75%. На региональные проекты приходится 17%, на суперрегиональные — 8%.

Таблица 5.6. Ключевые торговые центры, открытые в I-III кв. 2020 г. в Москве и городах-спутниках

Название ТЦ	GLA, кв. м	Город	Девелопер	Квартал открытия
Остров Мечты	190 000	Москва	Регионы ГК	I
Kvartal West	66 000	Москва	Ташир	II
The Outlet Moscow	19 676	Москва	Hines	II
Столица	8 500	Московский регион	Столица менеджмент	II
Эльбрус	4 573	Москва	ADS Group	III
Будапешт	9 911	Москва	ADS Group	III

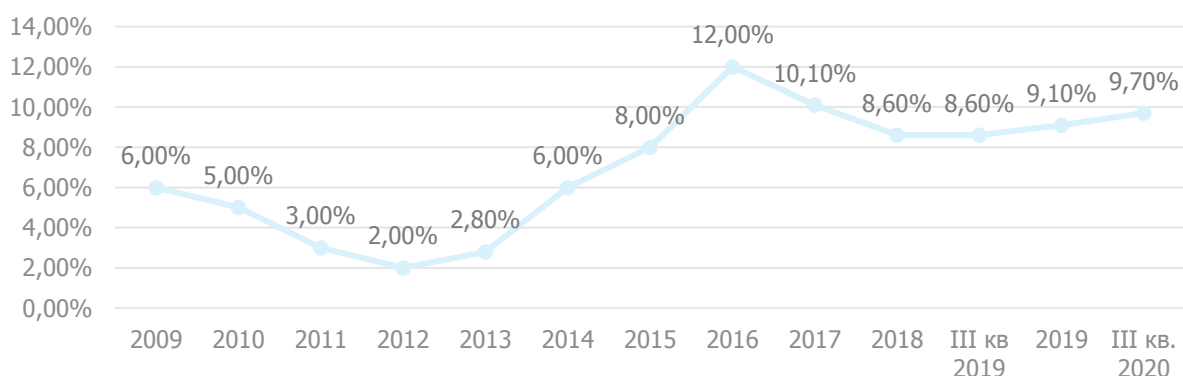
Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

До конца 2020 г в Московском регионе ожидается к открытию еще восемь торговых центров совокупной арендопригодной площадью 132 7 тыс. кв. м, несмотря на переносы открытий ряда объектов на 2021 г. включая три объекта ADG Group торговую часть в ТДК «Смоленский Пассаж» (II очередь) и др. Прогнозируемый объем открытий качественных торговых площадей по итогам 2020 г оценивается в 431 4 тыс. кв. м, что почти на 48 выше показателя 2019 г. и станет самым высоким значением с 2015 г.

5.4.5. Спрос

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом в III квартале 2020 г. — GLA 14 484 кв. м, что на 1,1 п.п. выше аналогичного периода 2019 г.

Рисунок 5.2. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

Во вновь открываемых торговых центрах уровень вакантности будет чуть выше показателей за прошедшие годы, в основном за счет сокращения планов развития арендаторов, за исключением качественных профессиональных торговых объектов, управляющие компании которых ответственно отнеслись к вынужденным изменениям и выстроили целый комплекс мер на сохранение арендаторов. Для торговых центров, которым не удалось вовремя среагировать на изменения, по прогнозам аналитиков, ситуация может выправиться к середине следующего года.

До конца года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.

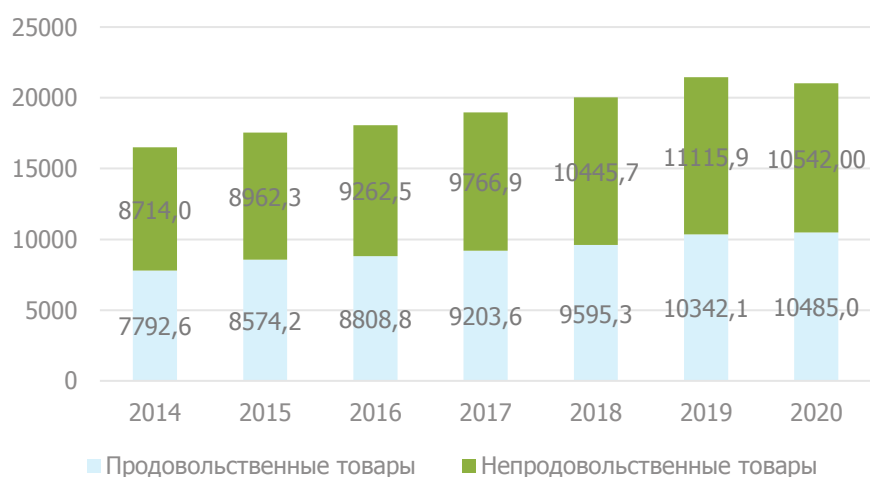
За первые три квартала 2020 г. на российском рынке дебютировало 15 новых международных брендов, 14 из которых вышли через Москву. Стоит отметить, что большая часть брендов выходила на рынок в формате корнеров. Для сравнения, за первые девять месяцев 2019 г. на московский рынок вышел 21 международный бренд, что в 1,4 раза выше показателя текущего года. Среди ключевых открытий III квартала стоит отметить первый шведский магазин среднего ценового сегмента Weekday от H&M в ТРЦ "Авиапарк" и заведение известного финского производителя кофе Paulig Cafe & Store на Мясницкой улице.

Вероятно, 2020 год отметится рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынках. Это связано с тем, что многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией.

Нынешняя ситуация усилила положение дискаунтеров на рынке российского ритейла. По данным сервиса "2ГИС", в 2020 г. значительно увеличилось число магазинов с ультрадешевой продукцией. Например, за I–III кварталы 2020 г. популярный магазин фиксированных цен Fix Price открыл 453 точки, из них 192 в III квартале, а продуктовый ритейлер "Светофор" за последние два года успел разрастись в 1,5 раза. Многие крупные сетевые продуктовые также рассматривают возможность развиваться в данном сегменте в связи со снижением доходов населения страны: "Магнит" начал развивать сеть магазинов под брендом "Моя цена" (на текущий момент открыто пять магазинов), X5 Retail Group планирует запустить новую дисконт-сеть до конца 2020 г.

По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в январе — августе 2020 г. снизился на 5,1% в годовом выражении — до 21 трлн рублей. Оборот розничной торговли продовольственными товарами в январе — августе 2020 г. упал на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 10,49 трлн рублей. В январе — августе продажи непродовольственных товаров в розничной торговле снизились на 7,8% в годовом выражении и составили 10,54 трлн рублей.

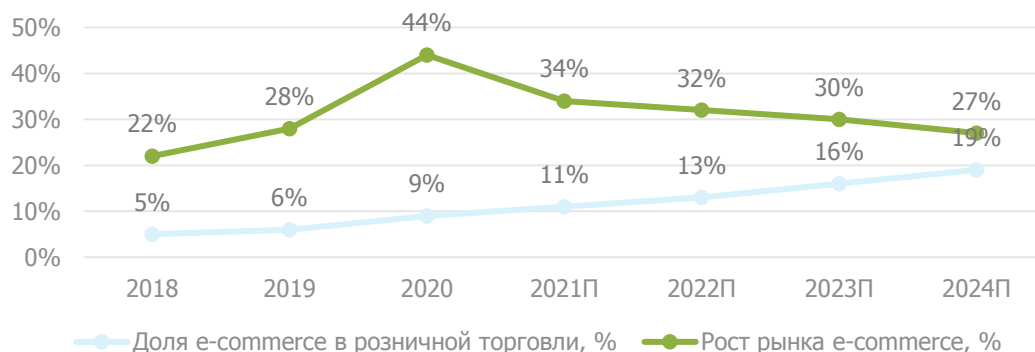
Рисунок 5.3. Оборот розничной торговли в РФ в млн рублей, 2014-2020 гг. (январь-август)



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

По данным "Ассоциации компаний розничной торговли" (АКОРТ), доля электронной коммерции в России в I полугодии 2020 г. выросла до рекордных 10,9% от совокупного оборота розничной торговли (против 6,1% в 2019 г.). Во время пандемии развитие интернет-торговли стало одним из главных трендов в ритейле, поскольку для целого ряда товарных категорий онлайн оказался единственным возможным каналом сбыта продукции, кроме системообразующих предприятий, которые могли функционировать в период локдауна.

Рисунок 5.4. Влияние пандемии на рост онлайн-торговли в России 2018-2024ПП гг.



Источник: <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Retail-Moscow-2020>

По прогнозам, рост онлайн-торговли в России составит не менее 6% в среднем в год до 2024 г. из-за влияния пандемии. Совокупный дополнительный прирост за счет факторов пандемии за эти годы составит 4,4 трлн рублей из 23,5 трлн рублей общего объема рынка за эти годы.

5.4.6. Финансовые условия

Большинство ритейлеров, около 70%, зафиксировали скидки по арендной плате до конца 2020 г. Размер скидки зависит от профиля арендатора и позиции собственника ТЦ. Скидки для fashion-операторов составили от 10 до 30%.

Для люксовых операторов скидки в период ограниченной работы розницы (апрель, май) составили до 90% в валютных договорах аренды, а в июне-июле 60%. С августа арендная плата вернулась к докризисному уровню.

Снижение прайм-ставки в топовых и ключевых моллах было зафиксировано во II кв. и составило 15% по отношению к началу 2020 г.

Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах. По оценкам аналитиков, возврат к докризисному уровню ставок возможен не ранее 2022 г.

В течение всего 2020 года изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам происходили на постоянной основе. Владельцы и арендаторы искали совместные пути смягчения для обеих сторон после последствий кризиса и введением ограничительных мер в связи с пандемией. Коммерческие условия являются индивидуальными для каждого арендатора на сегодняшний момент. Анализ актуальных предложений по продаже и аренде торговых объектов в локации объекта оценки приведен в разделе ниже.

Таблица 5.7. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2020 г., руб./кв. м/год (без НДС)³⁵

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
≤ 50	2 194	340 909	46 771
> 50 ≤ 100	2 509	224 652	37 037
> 100 ≤ 200	3 158	225 524	32 252
> 200 ≤ 300	3 377	218 182	30 174
> 300 ≤ 500	3 241	201 709	26 683
> 500 ≤ 1000	4 322	182 902	22 140
> 1000 ≤ 3000	4 561	188 444	18 996

³⁵ Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
> 3000 ≤ 5000	4 409	114 545	18 177
> 5000 ≤ 10 000	4 363	35 901	15 865
> 10 000	6 066	27 273	14 831

Источник: https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Москве находится в диапазоне от 2 194 до 340 909 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенные значения ставок находятся в диапазоне от 14 831 до 46 771 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью более 10 000 кв. м составляет 14 831 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 066 до 27 273 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.8. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок по торговым коридорам Москвы 3 кв. 2020 г.³⁶

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Основные торговые коридоры	
1-я Тверская Ямская ул.	22 300–173 330
Арбат ул.	17 200–164 700
Большая Никитская ул.	31 880–143 200
Большая Дмитровка ул.	12 300–164 660
Большая Полянка ул.	16 500–170 450
Грузинский Вал ул.	18 200–109 000
Красная Пресня ул.	27 300–231 400
Мясницкая ул.	16 700–223 300
Никитский б-р	27 300–103 140
Новый Арбат ул.	14 700–197 900
Остоженка ул.1	22 430–128 600
Петровка ул.	14 300–191 900
Покровка ул.	20 600–180 000
Пятницкая ул.	20 120–181 000
Столешников пер.	22 400–203 800
Тверская ул.	18 200–194 100
Цветной б-р	22 200–185 600
Торговые коридоры Садового кольца	
Валовая ул.	16 400–143 500
Земляной Вал ул.	12 940–282 200
Садовая-Кудринская ул.	25 250–115 500
Торговые магистрали³⁷	
Комсомольский пр-т	12 100–124 400
Кутузовский пр-т	20 100–156 200
Ленинский пр-т	12 300–125 600
Мира пр-т	11 300–196 300

Источник: https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения, расположенные на ул. Новый Арбат, находится в диапазоне от 14 700 до 197 900 руб./кв. м/год без НДС.

³⁶ Ставки аренды представлены на помещения торгового назначения, расположенные на первых этажах или представляющие собой двухуровневые помещения с отдельным входом. Помещения расположены на 1-й линии.

³⁷ Ставки аренды представлены на помещения, расположенные в пределах ТТК.

Таблица 5.9. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
В целом по Москве ³⁸	14 463	3 178 640	238 279
≤ 50	24 242	3 178 640	610 403
> 50 ≤ 100	27 273	3 094 730	313 972
> 100 ≤ 200	22 250	2 852 617	280 317
> 200 ≤ 300	25 253	2 624 553	287 048
> 300 ≤ 500	27 548	1 881 666	274 078
> 500 ≤ 1000	14 463	2 272 727	234 202
> 1000 ≤ 3000	33 204	1 455 664	194 932
> 3000 ≤ 5000	43 834	308 748	145 279
> 5000 ≤ 10 000	36 364	267 564	136 878

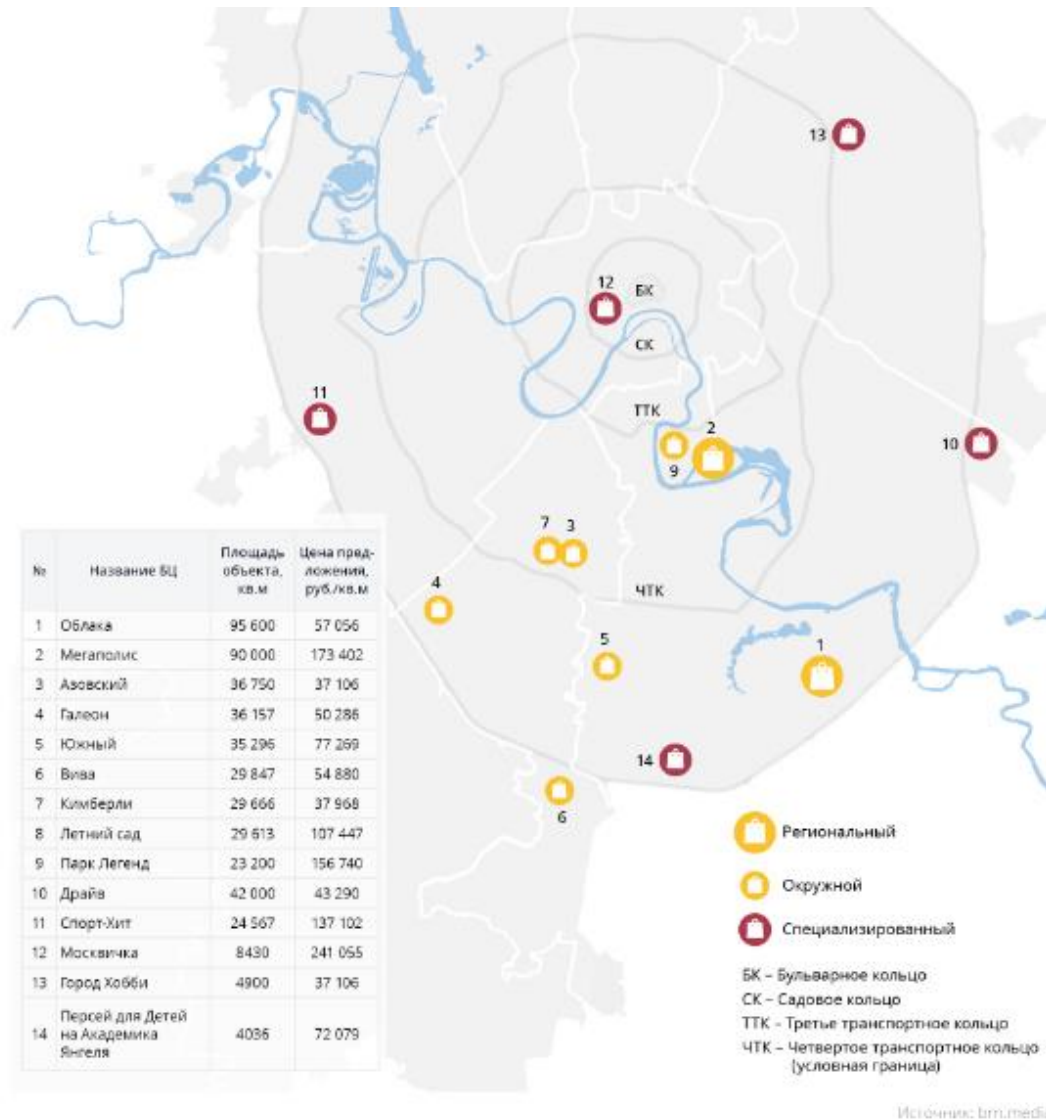
Источник: https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 238 279 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 14 463 до 3 178 640 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 136 878 руб./кв. м и находится в диапазоне от 36 364 до 267 564 руб./кв. м/год без НДС.

³⁸ Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Рисунок 5.5. Торговые центры регионального, окружного и специализированного форматов, выставленные на продажу. 3 кв. 2020 г.



Источник: https://analytics.brn.media/edition1867/article1866.html#torgovaya-nedvizhimost_5

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

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на Садовом кольце Москвы. В таблице ниже представлены актуальные предложения продажи торговых объектов.

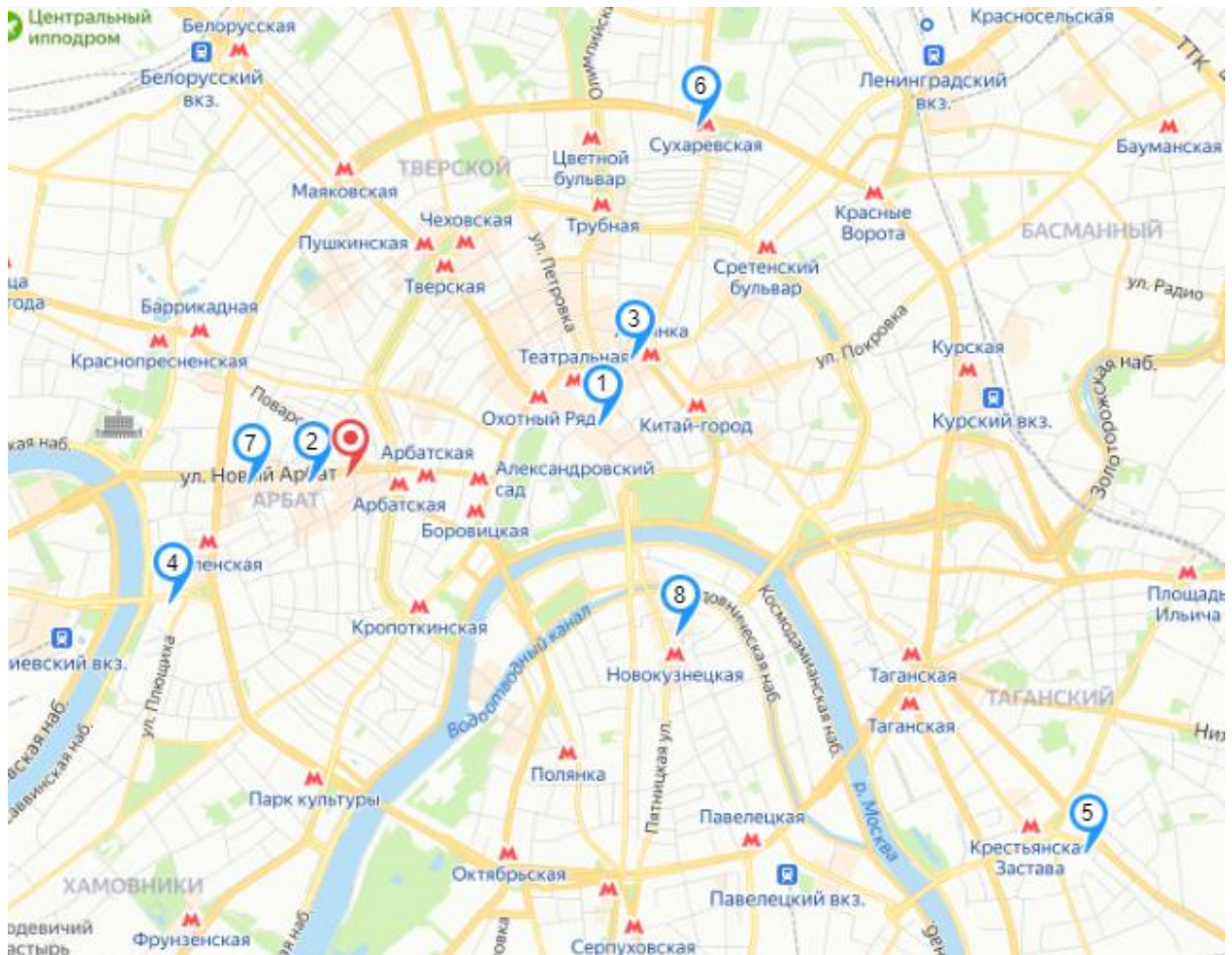
Таблица 5.10. Предложения продажи торговых помещений и зданий в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	г. Москва, ЦАО, Ветoshный пер., 9	1 500 000 000	5 010,60	299 365	https://www.cian.ru/sale/commercial/215977043/	Не используется в расчете, т. к. данный объект-аналог не сопоставим с объектом оценки по местоположению: расположен внутри Бульварного кольца. Поэтому при применении данного аналога потребуются

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
						внести существенную корректировку на местоположение.
2	г. Москва, ЦАО, Новый Арбат, д. 15	1 650 000 000	8 382	196 850	https://www.cian.ru/sale/commercial/243322803/	Применяется в расчете
3	г. Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 25	1 800 000 000	6 679	269 501	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nikolskaya_25_tts_nautilus_6679_kvm_prodazha_2011847777	Применяется в расчете
4	г. Москва, ЦАО, ул. Смоленская, д. 7	999 999 999	4 424	226 040	https://www.cian.ru/sale/commercial/244264101/	Применяется в расчете
5	г. Москва, ЦАО, Волгоградский просп., 4А	552 000 000	3 224	171 216	https://www.cian.ru/sale/commercial/242505820/	Аналог имеет несопоставимое с объектом оценки местоположение, что требует внесения существенной корректировки на фактор местоположения, поэтому не используется в расчете в качестве аналога
6	г. Москва, ЦАО, Малая Сухаревская площадь, д. 12	2 700 000 000	11 816	228 504	https://www.cian.ru/sale/commercial/236005156/?utm_source=criteo&utm_medium=cpc&utm_campaign=b2b_mskmo_drtg_null_com_mix	Применяется в расчете
7	г. Москва, Новый Арбат, д. 21	4 935 242 000	16 245	303 801	https://www.cian.ru/sale/commercial/177079449/	Не используется в расчете, т. к. объявление снято с публикации в январе 2020 г. и по состоянию на дату оценки не актуально (Предложение №2 в таблице).
8	г. Москва, ЦАО, Пятницкий пер., 2	1 250 000 000	3 907	319 939	https://www.cian.ru/sale/commercial/200657947/	Не используется в расчете, т. к. общая площадь помещения существенно ниже общей площади оцениваемого помещения более чем в два раза, в то время как на рынке присутствуют более сопоставимые по площади объекты.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.6. Расположение предложений продажи торговых помещений и зданий на карте г. Москвы³⁹



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 171 до 319 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.



В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на центральных торговых коридорах Москвы, сопоставимых с улицей Земляной Вал, на которой расположен объект оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов.

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14 до 46 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

³⁹ Номера объектов на карте соответствуют порядковым номерам в таблице предложений продажи объектов торгового назначения (Таблица 5.10), красная метка соответствует местоположению объекта оценки.









Таблица 5.11. Ставки аренды в наиболее значимых торговых центрах ЦАО г. Москвы

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
1	ТРК "Атриум"		Торгово-развлекательный комплекс "Атриум" является одновременно одним из самых востребованных у московской публики и престижных для арендаторов моллов в столице. ТРК "Атриум" расположен на Садовом Кольце, в его торговую галерею входят популярные сетевые магазины, зона food-court насчитывает более десяти операторов разнообразных кухонь, рестораны представляют IL Patio и Friday's. Кинотеатр "Каро Фильм АТРИУМ" оснащен 9 залами, среди которых 2 VIP зала и 2 зала, оборудованными специально для просмотра фильмов в 3D. Ежедневно ТРК "Атриум" посещают более 40 тысяч покупателей	103 500	40 500	Многоуровневая подземная (рассчитанная на 700 автомобилей) + гостевая наземная	84 600 — 137 250	https://www.officevmoskve.ru/rent/atrium-771.html
2	ГУМ		ГУМ — крупный торговый комплекс в центре Москвы и один из крупнейших в Европе, занимает целый квартал и выходит главным фасадом на Красную площадь, является памятником архитектуры федерального значения. Ежедневно Торговый Дом "ГУМ" посещают более 30 тысяч покупателей. В ГУМе открыто свыше 200 магазинов и салонов, в которых представлено множество торговых марок одежды, обуви, парфюмерии, ювелирных изделий, белья, детских товаров, товаров для дома	80 000	30 000	Организованная парковка на 300 автомобилей	163 200 — 285 600	http://www.officevmoskve.ru/rent/gum-782.html
3	ТРЦ "Европейский"		В состав ТРЦ "Европейский" входят супермаркет "Перекресток", 9-зальный кинотеатр "Формула-Кино", центр Royal Rixos SPA, развлекательный центр "Игромакс", 250 магазинов одежды и обуви, 30 магазинов косметики и парфюмерии, 70 магазинов аксессуаров и ювелирных изделий, 50 магазинов детских и спортивных товаров. Каждый день торгово-развлекательный центр "Европейский" посещают более 70 тыс. человек, а в выходные — более 120 тыс.	180 000	63 000	Организованная парковка на 1 200 автомобилей	63 800 — 167 200	https://www.officevmoskve.ru/rent/evropeyskiy-882.html
4	ТЦ "Наутилус"		ТЦ "Наутилус" расположен в центре Москвы, в пределах Бульварного кольца, в 5 минутах от Красной Площади. На территории торгового центра функционирует более 40 магазинов. Для посетителей работают кафе и рестораны, среди услуг возможностей комплекса здесь открыли свои двери отделение банка, центр эстетической медицины, аптека и туристическое агентство. Посещаемость комплекса доходит до 2 тысяч человек в сутки	6 600	4 300	Организованная парковка на 35 автомобилей	68 500 — 147 600	https://www.officevmoskve.ru/rent/nautilus-790.html

№ п/п	Объект	Фотография	Описание	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная торговая площадь, кв. м	Парковка	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Источник
5	ТК "Охотный Ряд"		Торговый комплекс "Охотный Ряд" расположен в нескольких минутах ходьбы от Красной площади, Александровского сада, Театральной площади, Тверской ул. На трех подземных этажах ТК "Охотный Ряд" расположены более 100 магазинов, а также продуктовый универсам, ресторанный дворик, концептуальные бары и рестораны, кафе, боулинг-центр. Посещаемость комплекса составляет более 50 тыс. человек в сутки	63 000	25 000	Подземная парковка на 180 автомобилей	94 300 — 165 300	http://www.officevmoskve.ru/rent/okhotnyiy-ryad-691.html
6	ТРЦ "Афимолл Сити"		Торгово-развлекательный центр "Афимолл Сити" расположен в центральном ядре крупнейшего и самого амбициозного инвестиционного делового проекта в Европе — ММДЦ "Москва-Сити". В торговом центре представлены около 400 магазинов различной направленности, более 50 ресторанов и кафе, многозальный кинотеатр, развлекательный центр, киноконцертный зал. Посещаемость комплекса составляет около 20 тыс. человек в сутки	179 000	114 200	Трехуровневый подземный паркинг на 2 700 автомобилей	63 250 — 116 400	https://www.officevmoskve.ru/rent/afimoll-siti-855.html
7	ТДЦ "Новинский Пассаж"		На трех этажах Торгового Центра "Новинский" представлены достойнейшие мировые торговые марки и шесть известных ресторанов французской, итальянской, американской и азиатской кухни. В ЦТ также представлены фотоуслуги, упаковка подарков, химчистка, продажа авиабилетов, кофе-бутик, салон красоты Bloom, салоны аксессуаров	77 868	11 454	Подземная стоянка на 164 автомобиля, надземный паркинг на 70 автомобилей	39 264 — 130 880	https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50985-torgovo-ofisnyy-tsentr-novinskiy-passazh/
8	ТЦ "Модный Сезон"		"Галерея Москва" (а теперь "Модный Сезон") — первый торговый центр для покупателей со средним достатком и выше. Расположен непосредственно в центре столицы: рядом с Кремлем, Красной, Театральной и Манежной площадями, на пересечении трех станций метро. В торговом центре находится около 10 ресторанов и кафе. Каждый день торговый центр посещают более 10 тыс. человек, а в выходные — более 15 тыс.	180 000	30 000	Подземный паркинг на 718 автомобилей	132 500 — 183 100	http://www.officevmoskve.ru/rent/modnyiy-sezon-942.html
9	ТЦ "Москвичка"		Здание разделено на 4 уровня: 2 подземных (цоколь и подвал) и 2 наземных этажа (первый и второй). Отдельные входы на каждый уровень, для удобства арендаторов предусмотрены отдельные входы для каждого блока. Арендаторы: сетевой продуктовый супермаркет Перекресток, ресторан Обед Буфет, ресторан Таксим, ресторан Демократия, ресторан Панда, букмекерская компания Фонбет, Музей аттракционов и квест-комната, караоке-клуб Соло, Пиццерия.	8 382	7 232,9	Наземный паркинг	29 052	https://www.cian.ru/sale/commercial/243322803/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

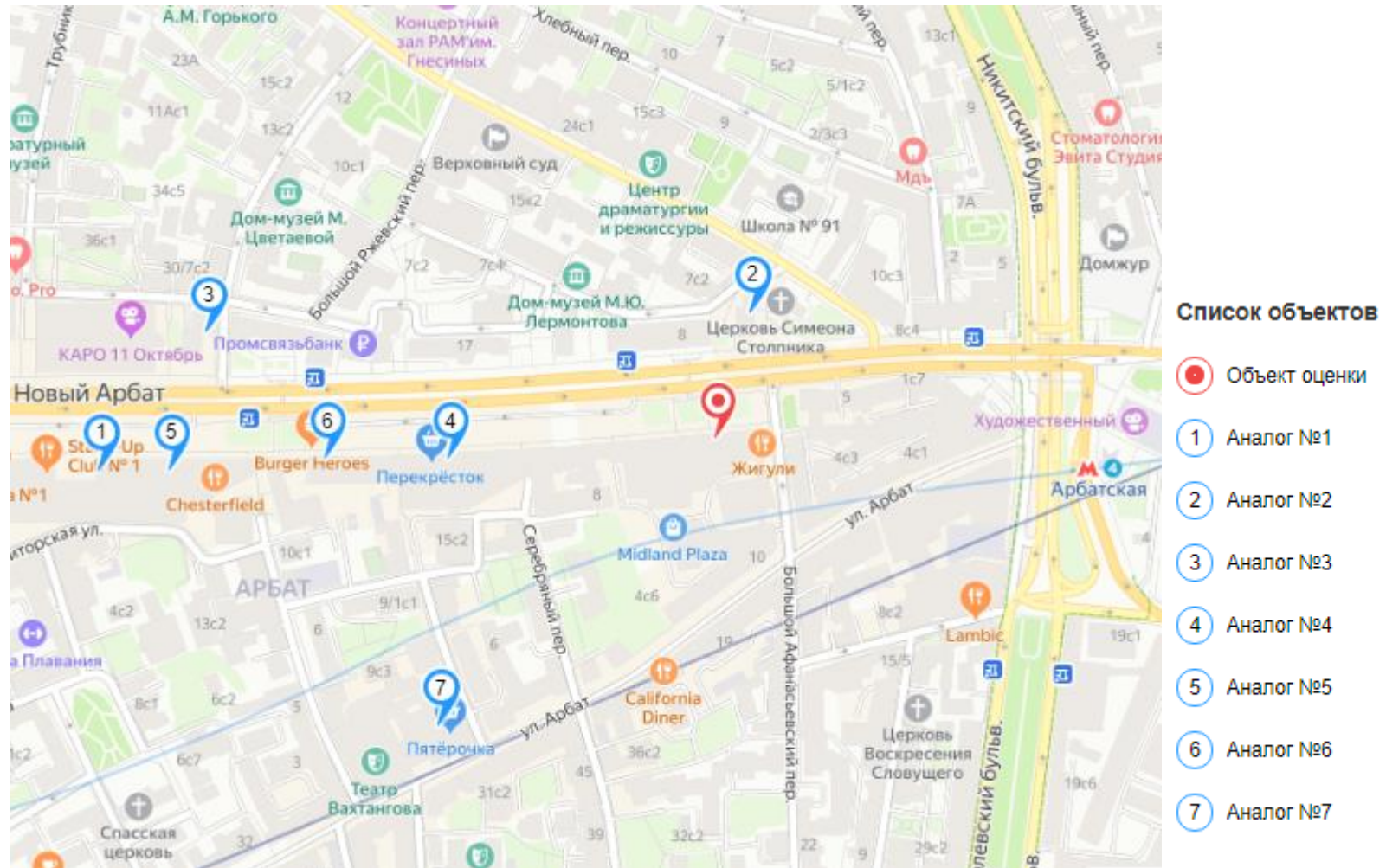
Таблица 5.12. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Нежилые помещения административно-офисного назначения	Нежилые помещения административно-офисного назначения	Нежилые помещения административно-офисного назначения	Нежилые помещения административно-офисного назначения	Нежилые помещения административно-офисного назначения	Нежилые помещения административно-офисного назначения	Нежилые помещения административно-офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 1 698 кв. м. Величина ставки аренды составляет 37 103 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 292 кв. м. Величина ставки аренды составляет 14 348 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 626 кв. м. Величина ставки аренды составляет 28 754 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 1 051 кв. м. Величина ставки аренды составляет 36 537 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 1 490 кв. м. Величина ставки аренды составляет 45 907 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 1 470 кв. м. Величина ставки аренды составляет 28 571 руб./кв. м/год с НДС	Нежилые помещения торгового назначения, общая площадь 900 кв. м. Величина ставки аренды составляет 38 933 руб./кв. м/год с НДС
3	Фотография объекта недвижимости								
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
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	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1 ЦАО, р-н Арбат	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 ЦАО, р-н Арбат	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 6 ЦАО, р-н Арбат	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 22 ЦАО, р-н Арбат	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15 ЦАО, р-н Арбат	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 19 ЦАО, р-н Арбат	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 17 ЦАО, р-н Арбат	г. Москва, ул. Арбат, д. 24 ЦАО, р-н Арбат

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская", ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская", ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская", ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	1 698,00	292,00	626,00	1 051,00	1 490,00	1 470,00	900,00
12	Этаж	1,2, подвал	1	Цоколь	1, 2, подвал	2	1, 2, 3, подвал	1	2
13	Наличие парковки	Организованная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	37 103	14 384	28 754	36 537	45 907	28 571	38 933
19	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м	-	30 919	11 986	23 962	30 447	38 256	23 810	32 444
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/243422903/	Информационно-аналитический портал "move.ru", https://move.ru/object/sdaetsya_kommercheskaya_nedvizhimos_t_ploschadyu_292_kv_m_moskva_ul_novy_arbat_6_6839474218/	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/243620555/	Информационно-аналитический портал "CapitalRent", https://cr.ru/arenda/novyy-arbat-ul.-d.-15-arenda-torgovogo-pomeshcheniya-1051-kv.-m-2800	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/231378728/	Информационно-аналитический портал "ДомКлик", https://domclick.ru/card/rent_free_purpose__1195746087	Информационно-аналитический портал "Циан", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_t_pomeschenie_v_arendu_tsao_900_metrov__1915107574

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.7. Расположение предложений по аренде торговых помещений на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps>

5.4.8. Выводы

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

- По данным за III квартал 2020 г., в Москве и городах-спутниках было открыто два качественных торговых объекта компании ADG Group — "Эльбрус" (GLA 4 573 кв. м) и "Будапешт" (GLA 9 911 кв. м). Всего за первые девять месяцев текущего года на рынок вышло шесть торговых центра общей арендопригодной площадью 298,7 тыс. кв. м, что составляет 69% объема качественной торговой недвижимости, прогнозируемого к вводу в 2020 г.
- Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7% наряду с небольшим вводом в III квартале 2020 г. — GLA 14 484 кв. м, что на 1,1 п.п. выше аналогичного периода 2019 г.
- По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в январе — августе 2020 г. снизился на 5,1% в годовом выражении — до 21 трлн рублей. Оборот розничной торговли продовольственными товарами в январе — августе 2020 г. упал на 2,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 10,49 трлн рублей.
- По данным "Ассоциации компаний розничной торговли" (АКОРТ), доля электронной коммерции в России в I полугодии 2020 г. выросла до рекордных 10,9% от совокупного оборота розничной торговли (против 6,1% в 2019 г.). Во время пандемии развитие интернет-торговли стало одним из главных трендов в ритейле, поскольку для целого ряда товарных категорий онлайн оказался единственным возможным каналом сбыта продукции, кроме системообразующих предприятий, которые могли функционировать в период локдауна.
- За первые три квартала 2020 г. на российском рынке дебютировало 15 новых международных брендов, 14 из которых вышли через Москву. Стоит отметить, что большая часть брендов выходила на рынок в формате корнеров. Для сравнения, за первые девять месяцев 2019 г. на московский рынок вышел 21 международный бренд, что в 1,4 раза выше показателя текущего года.
- Вероятно, 2020 год отметится рекордно низким количеством новых брендов на российском и, в частности, московском рынках. Это связано с тем, что многие ритейлеры в целом сейчас относятся довольно осторожно к планам развития на новых рынках из-за текущей неопределенности во всем мире, вызванной пандемией.
- До конца года не ожидается резкого роста общего уровня вакантности в торговых объектах. В текущих реалиях многие собственники стараются сохранить нынешних арендаторов внутри торговых центров, идя им на уступки в виде скидок и отсрочек по платежам.
- В течение всего 2020 года изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам происходили на постоянной основе. Владельцы и арендаторы искали совместные пути смягчения для обеих сторон после последствий кризиса и введением ограничительных мер в связи с пандемией.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения находится в диапазоне от 2 194 до 340 909 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью более 10 000 кв. м составляет 14 831 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 066 до 27 273 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения, расположенные на ул. Новый Арбат, находится в диапазоне от 14 700 до 197 900 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения составляет 238 279 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 14 463 до 3 178 640 руб./кв. м без НДС.

- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 5 000 до 10 000 кв. м составляет 136 878 руб./кв. м и находится в диапазоне от 36 364 до 267 564 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 171 до 319 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14 до 46 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2020 г.⁴⁰

5.5.1. Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ 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.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение,

⁴⁰ <https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi>; <https://www.irm.ru/articles/41125.html>; <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; <https://stroj.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>

безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки могут относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

5.5.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

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 5.13. 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	-18,0%/+21,95%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфер Л.А., стр. 71, 74
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	—
4	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,9%/-6,9%%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020
5	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	Не применяется в расчете	—
6	Местоположение	Район города	20,03%/31,66%	Анализ рынка на основе информационного портала "Циан"
7	Удаленность от метро	До 5 мин. пешком/от 5 до 10 мин. пешком	-5,0%/0,0%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия расположения	1-ая линия, 2-ая линия	-13,0%/15,0%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	–
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	–
11	Общая площадь объекта	-	-27,41%/-19,28%	Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не применяется в расчете	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) - существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка, увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и Северо-Западный административные округа с показателем в 2,5 - 3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не

более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, использующиеся в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.

В 2000 году город продавал право долгосрочной аренды на 49 лет. В этот срок включались как сроки создания объекта (разработки ИРД, проектирования и строительства), так и срок эксплуатации уже построенного объекта. При этом город жестко не регламентировал сроки создания объекта, предполагая изначальную заинтересованность инвестора в реализации проекта в кратчайшие сроки. Однако данное обстоятельство привело к большому количеству незавершенных проектов и появлению вторичного рынка прав аренды земельных участков. В настоящее время город извлек уроки из прошлого и в 2018 году уже выставляет на торги права аренды земельных участков только под проектирование и строительство с соответствующим сроком аренды. Сроки аренды земельных участков сейчас назначаются городом, исходя из нормативных сроков строительства объектов, которые в свою очередь определяются в основном технико-экономическими параметрами этих объектов (общая площадь, этажность, высотность, объемы и т. д). В выставленных на торги на настоящий момент правах аренды сроки аренды варьируются от 1 года 8 месяцев до 7 лет. При этом для больших объектов город назначает повышающие коэффициенты, которые увеличивают размер арендной платы в последние годы срока аренды земельного участка, а также устанавливает штрафы за срыв сроков сдачи объекта в эксплуатацию. Тем самым город принуждает инвестора к сокращению сроков реализации проекта строительства.

5.5.4. Предложение

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. 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. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые 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 Москвы в 2020 году, как и всегда, был 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 квадратные метры, а не живые деньги.

5.5.5. 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 апартаментов незначителен –

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

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными 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% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей. Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из 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.

5.5.6. Финансовые условия

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

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

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,3 до 30,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.14. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Месторасположение	Площадь, сот.	Цена предложения, руб./сот.	Статус участка	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	12,81	8 196 721	Инвестиционный проект строительства административного здания	https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/
2	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 78К6	140	2 271 429	Редевелопмент/реконструкция	https://www.cian.ru/sale/commercial/237916373/
3	г. Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	78,15	4 684 081	Инвестиционный проект строительства торгово-офисного комплекса	https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 43-45С1	14	13 571 429	Инвестиционный проект	https://www.cian.ru/sale/suburban/237046376/
5	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 3	8	30 000 000	Инвестпроект строительства гостиницы	https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров
- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.

- В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2020 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. Цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве на дату оценки, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,3 до 30,0 млн. руб./сот.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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)⁴¹.

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 цен⁴².

⁴¹IFRS 1, п. 3.

⁴² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁴³.

Основные средства⁴⁴ 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 услуги⁴⁵.

Балансовая стоимость⁴⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁷ — 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 актива⁴⁸.

Инвестиционное имущество⁴⁹ — 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.

⁴³ IAS 38, п. 8.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁵⁰.

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 факторами⁵¹.

Базы оценки (иногда называемые стандартами стоимости) описывают фундаментальные предпосылки, на которых будет основываться отчетная стоимость. Крайне важно, чтобы база (или базы) оценки соответствовали условиям и целям задания на оценку, т. к. база оценки может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также окончательное мнение о стоимости⁵².

Рыночная стоимость представляет собой расчетную денежную сумму, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁵³.

Справедливая стоимость представляет собой расчетную цену при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающую соответствующие интересы каждой из сторон.⁵⁴

Справедливая стоимость предполагает определение цены, которая бы оказалась справедливой для двух конкретных сторон сделки, с учетом соответствующих преимуществ или негативных последствий, которые каждая из сторон получит от сделки. Напротив, рыночная стоимость требует, чтобы при ее определении во внимание не принимались какие бы то ни было преимущества, которые не будут доступными для участников рынка в целом.⁵⁵

Справедливая стоимость представляет собой более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя во многих случаях цена, которая является справедливой между двумя сторонами, будет равно той цене, которую можно получить на рынке, могут возникнуть ситуации, когда определение справедливой стоимости потребует учета вопросов, которые не должны приниматься во внимание при оценке рыночной стоимости, напр., учет элементов синергетической стоимости, возникающих при объединении прав.⁵⁶

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.

⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁵¹ IAS 1, п. 7.

⁵² П. 10.1 МСО 2017

⁵³ П. 30.1 МСО 2017

⁵⁴ П. 50.1 МСО 2017

⁵⁵ П. 50.2 МСО 2017

⁵⁶ П. 50.3 МСО 2017

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁵⁷.

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 актив⁵⁸.

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 активом⁵⁹.

⁵⁷IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁵⁹ 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:⁶⁰

- 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 финансовой⁶¹:

- 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.

⁶⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁶¹ 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 активами⁶².

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 актива⁶³.

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

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

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

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁶⁴.

⁶² IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁶³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁶⁴ Фонд МСФО.

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)⁶⁵.

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 стоимости⁶⁶.

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 таковых⁶⁷.

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 условиях⁶⁸.

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 обязательства⁶⁹.

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 образом⁷⁰.

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

⁶⁵IFRS 13, п. 2.

⁶⁶IFRS 13, п. 3.

⁶⁷ IFRS 13, п. 11.

⁶⁸ IFRS 13, п. 15.

⁶⁹ IFRS 13, п. 16.

⁷⁰ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁷¹.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁷²

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 дохода⁷³.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предположения оценки, которые могут быть сделаны⁷⁴.

⁷¹ IFRS 13, п. 32.

⁷² IFRS 13, п. 38.

⁷³ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁷⁴ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁷⁵.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷⁶.

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 устареваний⁷⁷.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁷⁸.

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 целей⁷⁹.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

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

⁷⁷ Там же, п. 18.

⁷⁸ Там же, п. 19.

⁷⁹ 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 последовательности⁸⁰:

- 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;

⁸⁰ 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 оценки⁸¹.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁸². 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 предложений⁸³.

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.⁸⁴

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸⁵:

- 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.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁸³ Там же, п. 13.

⁸⁴ Там же, п. 14.

⁸⁵ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008.С. 171–181.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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 оценки⁸⁶.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸⁷.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁸⁸.

⁸⁶Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁸⁷ Там же, п. 16.

⁸⁸ Там же, п. 17.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁹:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- 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.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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 объекта оценки на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации. Для оценки права аренды земельного участка, приходящегося на оцениваемые помещения, использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка применялся метод выделения.

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 подходов⁹⁰.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта оценки — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Сравнительный подход для оценки объектов оценки применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁹¹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для оценки нежилого помещения, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁹², что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "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".

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
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 потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ⁹³. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

⁹² Там же, п. 16.

⁹³ 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".

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки для определения стоимости имущественных прав на земельный участок

Наименование метода	Обоснование применения
Сравнительный подход	
Метод выделения	Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения)	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"

Расчет справедливой стоимости права аренды земельного участка, приходящегося на оцениваемое здание, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод выделения (с элементами метода сравнения продаж).

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Отчета использование метода прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода для оценки здания, входящего в состав объекта оценки.

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 оцениваемым объектом.

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 ее статистической зависимости 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.

Расчет стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемое здание, был реализован с применением метода выделения.

Алгоритм реализации метода выделения:

Этап 1. Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество (отдельно стоящие здания с земельными участками);
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Этап 2. Определение элементов сравнения для оцениваемого единого объекта недвижимости:

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

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

Этап 4. Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов

- Определение себестоимости строительства аналогичных зданий.

- Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя.
- Определение совокупного износа.

Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог.

Этап 6. Определение стоимости права аренды оцениваемого земельного участка, приходящегося на объект капитального строительства.

7.2. Определение стоимости оцениваемых помещений в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁹⁴, к которому принадлежит объект оценки, за ноябрь 2020 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с объектом оценки (Таблица 7.2). В качестве объектов-аналогов признаются помещения и здания торгового назначения, расположенные в ЦАО г. Москвы.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, www.4estate.ru, www.invest.ru, www.zdanie.info, www.bazametrov.ru, www.allmoscowoffices.ru, и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем были выявлены предложения по продаже торговых помещений и зданий, расположенных в ЦАО г. Москвы. Полный перечень предложений по продаже, а также обоснование выбора объектов-аналогов, использованных в расчете, приведено в разделе 5.4.6 Отчета (Таблица 5.10). Для определения справедливой стоимости оцениваемых помещений Исполнитель использовал 4 объекта-аналога, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми помещениями по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, общая площадь. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для здания — 1 кв. м общей площади здания, т. к. это стандартная мера площади, принятая на российском рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 7.1).

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода при оценке стоимости торговых помещений

Элементы сравнения

- тип объекта недвижимости;
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов;

⁹⁴ Информационные интернет-порталы www.irr.ru, www.avito.ru, www.cian.ru и др.



Элементы сравнения

- класс офисного здания;
- общая площадь объекта недвижимости;
- распределение помещений по этажам;
- наличие (отсутствие) отдельного входа;
- наличие (отсутствие) паркинга;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки.

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице ниже.

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода⁹⁵

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещение (стрит-ритейл)	Здание (Торгово-офисный центр)	Здание (Торговый центр)
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилые помещения торгового назначения общей площадью 11 777,4 кв. м, расположенные в ТЦ "Новоарбатский"	Нежилые помещения торгового назначения в ТЦ "Москвичка" общей площадью 8 382 кв. м. Цена предложения составляет 1,65 млрд руб. включая НДС.	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 4 424 кв. м. Цена предложения составляет 999 999 999 руб. с учетом НДС	Здание ТЦ "Садовая галерея" общей площадью 11 816,3 кв. м. Цена предложения составляет 2,7 млрд руб. с учетом НДС	Здание ТЦ "Наутилус" общей площадью 6 679 кв. м. Цена предложения составляет 1,8 млрд руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020

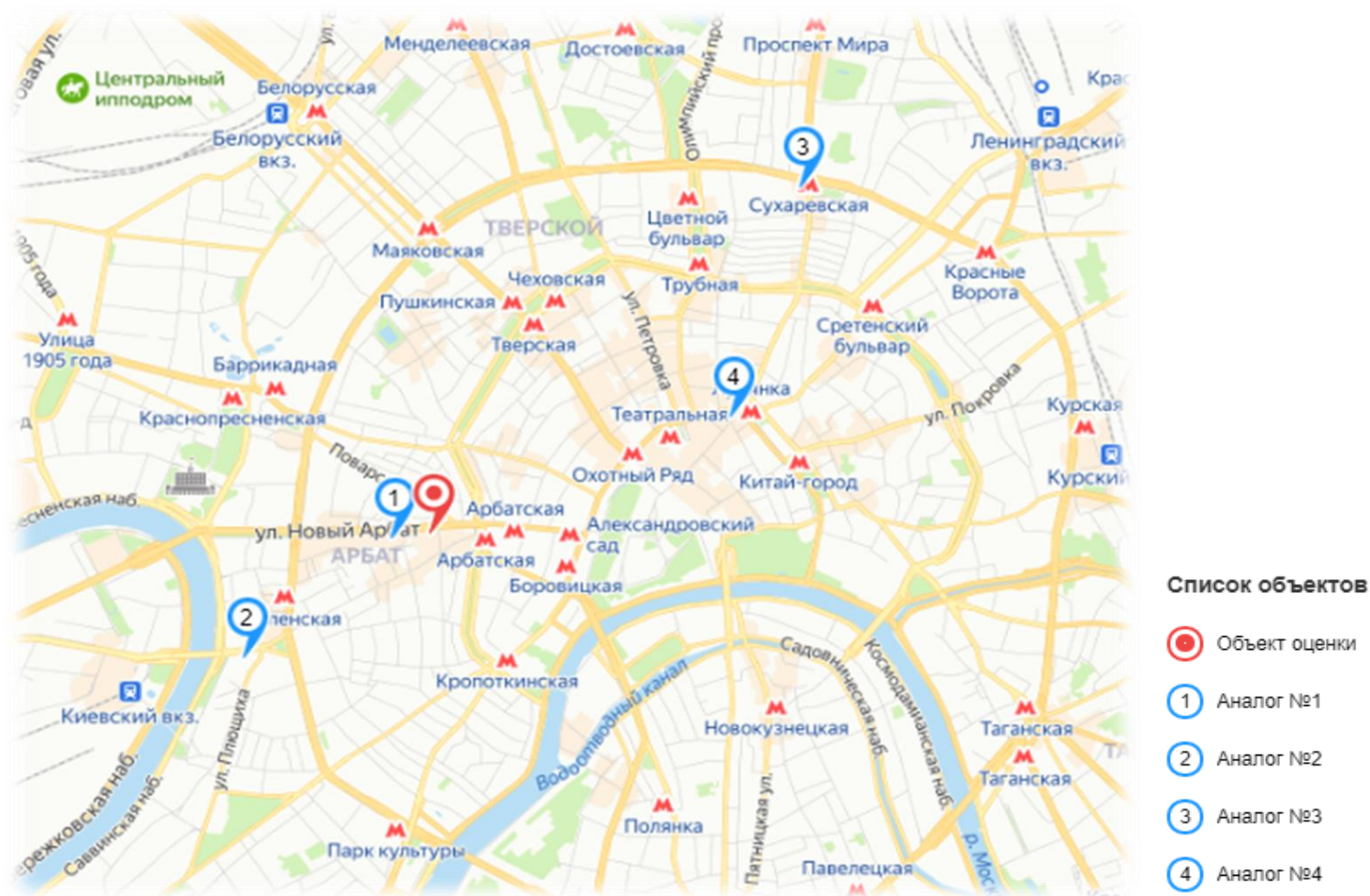
⁹⁵ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Смоленская, д. 7	г. Москва, Малая Сухаревская площадь, д. 12	г. Москва, ул. Никольская, д. 25
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Мещанский	ЦАО, р-н Тверской
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Сухаревская"	ст. м. "Лубянка"
9	Передаваемые права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
10	Расстояние до станции метро, м	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	8 382,00	4 424,00	11 816,30	6 679,50
13	Этажность	4 (2 наземных и 2 подземных)	4 (2 наземных и 2 подземных)	1, подвал, антресоль	6 (5 наземных и 1 подземный)	7 (6 наземных и 1 подземный)
14	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	6 584,10	4 191,00	2 253,00	1 969,38	954,21
15	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	50,00%	50,93%	16,67%	14,29%
16	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	2 475,30	2 095,50	1 664,00	1 969,38	954,21
19	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	25,00%	37,61%	16,67%	14,29%
20	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	2 718,00	2 095,50	507,00	1 969,38	954,21

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	25,00%	11,46%	16,67%	14,29%
22	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	5 908,15	3 816,86
23	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	57,14%
24	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
25	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
26	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
27	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	1 650 000 000	999 999 999	2 700 000 000	1 800 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	196 850	226 040	228 498	269 481
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/243322803/ , тел. +7 981 666-75-04	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/244264101/ , тел. +7 983 666-21-00	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/236005156/ , тел. +7 901 129-97-87	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nikolskaya_25_tts_nautilus_6679_kvm_prodazha_2011847777 , тел. +7 495 784-03-99

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: www.yandex.ru

7.2.3. 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 7.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения
1	<ul style="list-style-type: none"> тип объекта недвижимости; состав передаваемых прав на объект недвижимости; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; условия продажи (предложения); период между датами сделок (предложений) и оценки; наличие (отсутствие) отдельного входа; наличие (отсутствие) паркинга; транспортная доступность; инфраструктура; наличие (отсутствие) коммуникаций; состояние/уровень отделки.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже (Таблица 7.4). Описание корректировок приведено ниже.

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики месторасположения объекта недвижимости; удаленность от метро; тип объекта недвижимости; общая площадь объекта недвижимости; распределение помещений по этажам 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; корректировка на удаленность от метро; корректировка на тип объекта недвижимости; корректировка на общую площадь объекта недвижимости; корректировка на распределение помещений по этажам 	Таблица 7.16

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе, при определении справедливой стоимости оцениваемых помещений, по объектам-аналогам №3 и №4 превышает 30%, что связано с тем, что рынок сопоставимых объектов в районе расположения оцениваемого объекта ограничен

в силу их площади, характеристик местоположения, типа объекта недвижимости, 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 справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.5. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-6,00%	-11,80%	-8,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.
2	-7,00%	-9,00%	-8,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020
Среднее значение, %	-6,50%	-10,40%	-8,45%	

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в двух приведенных источниках, в размере **(-8,45%)**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных портала www.cian.ru о средних арендных ставках на помещения свободного назначения (ПСН) в зависимости от станции метро, что обусловлено более развитым рынком и отсутствием значительного разброса удельных показателей на рынке аренды помещений свободного назначения.

Расчет корректировки на характеристики местоположения приведен в таблице ниже.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на характеристики местоположения

Район Москвы	Средняя арендная ставка, руб. кв. м в год	Корректировка
ст. м. "Арбатская"	36 009	0,00%
ст. м. "Смоленская"	32 543	10,65%
ст. м. "Сухаревская"	30 000	20,03%
ст. м. "Лубянка"	38 794	-7,18%
ст. м. "Новокузнецкая"	29 988	20,08%
ст. м. "Курская"	27 351	31,66%

Источник: данные www.cian.ru; анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов аналогов была внесена корректировка на характеристики местоположения.

Таблица 7.7. Внесение корректировки на характеристики местоположения

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Смоленская, д. 7	г. Москва, Малая Сухареvская площадь, д. 12	г. Москва, ул. Никольская, д. 25
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Мещанский	ЦАО, р-н Тверской
	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Сухареvская"	ст. м. "Лубянка"
Корректировка на местоположение, (%)	-	0,00%	10,65%	20,03%	-7,18%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды. Рыночная стоимость (ставка аренды) объекта коммерческой недвижимости формируется под влиянием множества факторов, одним из которых является удаленность от метро. Объекты, расположенные рядом с метро, пользуются большим спросом, в связи с удобством месторасположения, и соответственно их стоимость выше, чем стоимость объектов, которые удалены от станций метро.

Данная корректировка была внесена на основании данных издания "Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. Ниже представлена таблица корректировок в зависимости от времени, затрачиваемого на то, чтобы добраться пешком от станции метро до объекта аналога. Расчет времени производился при помощи сервиса "Яндекс карты", путем прокладывания кратчайшего маршрута от объекта аналога до ближайшей станции метро. Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.8. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.9. Корректировки на удаленность от станции метро

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от станции метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от станции метро, %		0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости на тип объекта недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.10. Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка на тип объекта недвижимости
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,94	0,90	-10,0%

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

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

Таблица 7.11. Корректировка на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещение	Здание (Торгово-офисный центр)	Здание (Торговый центр)
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале СтатРиелт.

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

Таблица 7.12. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,622

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

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

Таблица 7.13. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	8 382,00	4 424,00	11 816,30	6 679,50
Корректировка на размер общей площади, %		-5,62%	-15,33%	0,06%	-9,19%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам (уровням)

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте офисной недвижимости зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют большую функциональность и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале, на первом, втором, третьем этажах и выше третьего этажа, определялась на основании данных интернет-портала о недвижимости "Statrlielt". В расчетах использовалось среднее значение

Таблица 7.14. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале, на втором этаже, третьем этаже и выше

Объекты	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,91
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,94
Отношение удельной цены объекта на 3 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,91

Источник: <https://statrlielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2297-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

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

Таблица 7.15. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	50,00%	50,93%	16,67%	14,29%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	25,00%	37,61%	16,67%	14,29%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	25,00%	11,46%	16,67%	14,29%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	57,14%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	-1,28%	-1,97%	-4,53%	-4,53%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.2.4. Результаты определения стоимости объекта оценки, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель провел расчет величины рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная 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 в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.16).

Таким образом, в результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода, стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки (без учета НДС) составляет:

1 781 413 000 (Один миллиард семьсот восемьдесят один миллион четыреста тринадцать тысяч) руб.

Таблица 7.16. Расчет стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещение (стрип-ритейл)	Здание (Торгово-офисный центр)	Здание (Торговый центр)
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	196 850	226 040	228 498	269 481
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	196 850	226 040	228 498	269 481
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	196 850	226 040	228 498	269 481
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	196 850	226 040	228 498	269 481

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,45%	-8,45%	-8,45%	-8,45%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 217	206 939	209 190	246 710
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	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	-	180 217	206 939	209 190	246 710
8	Передаваемые права на земельный участок, относящийся к зданию	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на передаваемые права на земельный участок (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 217	206 939	209 190	246 710
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 15	г. Москва, ул. Смоленская, д. 7	г. Москва, Малая Сухаревская площадь, д. 12	г. Москва, ул. Никольская, д. 25
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Хамовники	ЦАО, р-н Мещанский	ЦАО, р-н Тверской
		ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Арбатская"	ст. м. "Смоленская"	ст. м. "Сухаревская"	ст. м. "Лубянка"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	10,65%	20,03%	-7,18%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 217	228 980	251 091	228 999
	Расстояние до станции метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на расстояние до метро (%)		0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		180 217	228 980	238 536	217 549
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 217	228 980	251 091	228 999
	Тип объекта недвижимости	Помещения (Торговый центр)	Помещения (Торговый центр)	Помещение	Здание (Торгово-офисный центр)	Здание (Торговый центр)
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		180 217	228 980	225 982	206 099
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	11 777,40	8 382,00	4 424,00	11 816,30	6 679,50
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-5,62%	-15,33%	0,06%	-9,19%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 093	193 868	226 108	187 156
13	Этаж расположения	4 (2 наземных и 2 подземных)	4 (2 наземных и 2 подземных)	1, подвал, антресоль	6 (5 наземных и 1 подземный)	7 (6 наземных и 1 подземный)

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных в подвале %	55,90%	50,00%	50,93%	16,67%	14,29%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	21,02%	25,00%	37,61%	16,67%	14,29%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	23,08%	25,00%	11,46%	16,67%	14,29%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	57,14%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-1,28%	-1,97%	-4,53%	-4,53%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	167 919	190 056	215 860	178 673
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	15,35%	36,40%	48,07%	44,35%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	6,52	2,75	2,08	2,25
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	47,92%	20,20%	15,30%	16,58%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					181 508
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					181 508
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					2 137 695 000
	Справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					223 451 468
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					1 781 413 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

7.3. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Расчет стоимости права аренды земельного участка был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода распределения представлено в п. 6.7 Отчета.

7.3.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

В процессе реализации 1-го этапа Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы сети Интернет: www.arendator.ru, www.zdanie.info, www.cian.ru и др.;
- информационный ресурс Realto;
- иллюстрированные каталоги: ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

В связи с отсутствием предложений продажи необходимого количества торговых центров на рынке г. Москвы в районе Центрального административного округа в качестве объектов недвижимости при определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные, отдельно стоящие здания, расположенные в пределах ЦАО г. Москвы⁹⁶.

Рассматриваемые районы являются историческим центром города. Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы плотно застроены. Изменение функционального назначения зданий происходит только при проведении реконструкции.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в ноябре 2020 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.18).

7.3.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

Таблица 7.17. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения




- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту 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 месторасположения объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- линия домов

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

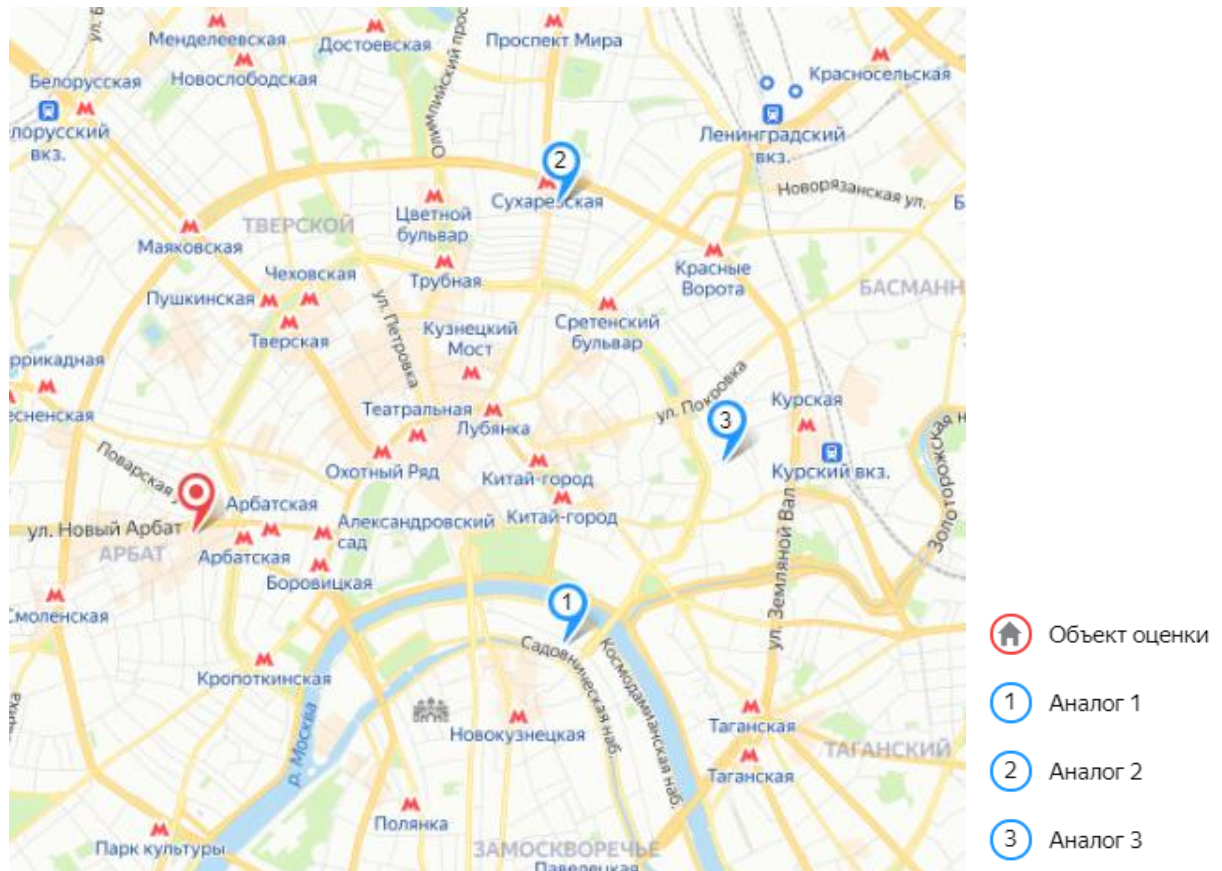
Результаты реализации 1 и 2 этапов представлены в Табл. 7.18. Карта с расположением объекта оценки и объектов аналогов приведена на рисунке 7.2 Отчета.

⁹⁶ В соответствии с Генеральным планом г. Москвы, земельные участки под подобранными офисными зданиями, относятся к многофункциональной общественной зоне (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов), что сопоставимо с земельным участком, приходящимся на объект оценки.

Таблица 7.18. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта

№ п/п	Местоположение	Краткая характеристика	Фотография объекта	Год постройки	Год проведения реконструкции	Площадь здания, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Источник информации
1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	Административное здание общей площадью 1 648,8 кв. м. Цена предложения 350 000 592 руб. с учетом НДС.		1870	2005	1 648,80	1 199,00	350 000 592	Информационный портал "ARDERA", https://ardera.ru/sadovnicheskaya-32-1 , 8-495-43-21-34
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	Административное здание общей площадью 742,5 кв. м. Цена предложения 199 млн руб. с учетом НДС		1907	2002	742,50	765,00	199 000 000	Информационный портал "КупиПродай", https://msk.kupiprodai.ru/realty/moscow_kommercheskaya_prodaetsya_oso_bnyak_osz_klass_B_v_ca_o_1985137 , 8-966-025-51-42
3	г. Москва, Казарменный пер., д. 6, стр. 1	Административное здание общей площадью 706,1 кв. м. Цена предложения 172 млн руб. с учетом НДС.		1910	2016	706,10	482,00	172 000 000	Информационный портал "Smolenskaestate", https://smolenskaestate.ru/commercial/549163/ , 8-499-112-21-39

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы

Источник: www.maps.yandex.ua

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке земельных участков. Данная тенденция учитывается путем применения понижающей корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

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

Поскольку в рамках определения справедливой стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Сборника рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020 и Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Значение корректировки составило -9,45%.

Таблица 7.19. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для объектов офисного назначения

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-6,90%	-12,90%	-9,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.
2	-8,00%	-10,00%	-9,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020
Среднее значение, %	-7,45%	-11,45%	-9,45%	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

7.3.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

Определение себестоимости строительства аналогичных зданий

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.⁹⁷ Данные опубликованы по состоянию на 2017 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Поскольку себестоимость строительства в указанном источнике определена для Московской области, а объект расположен в г. Москва, был внесен региональный коэффициент, рассчитанный на основании данных Сборника КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175, Таблица 7.21.

Поскольку в указанном источнике, себестоимость приведена по состоянию на 01.01.2017 г., использовался Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки, рассчитанный на основании Сборников КО_ИНВЕСТ №99-112, расчет приведен в табл. 7.22.

Таблица 7.20. Расчет себестоимости строительства

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость от 500 кв. м до 1 000 кв. м	Офисная недвижимость от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м	Источник
Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области	руб. / кв. м без НДС	45 930	41 560	Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. (https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf)
Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки		1,06	1,06	п. 25 https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf
Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки		1,2326	1,2326	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.99-112, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

⁹⁷ <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf>

Характеристика	Ед. измерения	Офисная недвижимость от 500 кв. м до 1 000 кв. м	Офисная недвижимость от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м	Источник
Региональный коэффициент		0,934	0,934	Сборник КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 7.21.
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./кв. м без НДС	56 050	50 717	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы	руб./ кв. м с НДС	67 260	60 860	

Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.21. Расчет регионального коэффициента

Регион	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для материалов (Сборник КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 8.1)	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для оплаты труда работников (Сборник КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 8.1)	Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов	Коэффициент, для оплаты труда работников	Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов субъектов РФ относительно г. Москвы
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
г. Москва	0,779	1,089	0,779	1,089	0,934

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.22. Определение индекса изменения цен в строительстве

Период	Средний региональный индекс
янв.17	8,6900
июл.20	10,5460
авг.20	10,5810
сен.20	10,6160
окт.20	10,6654
ноя.20	10,7113
Индекс изменения цен	1,2326

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". - М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.99-112, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объекта-аналога №1 (площадью от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м) принята на уровне — 60 860 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%), для объектов-аналогов №2 и №3 (площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м) — 67 260 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии, внешнюю отделку здания и внутреннюю отделку помещений.

Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя

В процессе реализации 4-го этапа Исполнитель определял коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (P_n) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект⁹⁸.

Прибыль предпринимателя (P_n) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений⁹⁹.

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №25, ноябрь 2019 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2019. Использовано значение для офисов класса В, расположенных в центре и на основных магистралях.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **55,00%, или 1,55 в долях.**

Определение совокупного износа

Далее Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.¹⁰⁰ При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.¹⁰¹

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$I_{\phi} = XВ / СПЖ * 100\%,$$

где:

I_{ϕ} — физический износ, %;

$XВ$ — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

⁹⁸ Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

⁹⁹ Распоряжение Минимущества № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

¹⁰⁰ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

¹⁰¹ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

СПЖ — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 85 лет¹⁰².

Функциональное устаревание (износ) — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустрашимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.¹⁰³

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

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 неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

И_{Физ} — физический износ;

И_{Функ} — функциональный износ;

И_{Экон} — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 17,65%;
- для аналога №2 — 21,18%;
- для аналога №3 — 4,71%.

Определение стоимости замещения зданий

Далее Исполнитель определял затраты на замещение зданий по следующей формуле:

$$ЗЗ = П_{\text{общ}} \times С_{\text{стр}} \times (1 + К_{\text{пр}}) \times (1 - И),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение;

П_{общ} — общая площадь объекта;

С_{стр} — себестоимость строительства;

К_{пр} — прибыль предпринимателя;

И — величина совокупного износа.

¹⁰² Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США), экспертное мнение АО "НЭО Центр". Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

¹⁰³ Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

7.3.5. Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог

В процессе реализации 5 этапа была определена стоимость земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог, как разница между скорректированной стоимостью каждого аналога и стоимости замещения зданий, по формуле:

$$C_{з\text{у}} = C_{\text{еон}} - \text{ЗЗ},$$

где:

$C_{з\text{у}}$ — стоимость прав на земельный участок;

$C_{\text{еон}}$ — стоимость единого объекта;

ЗЗ — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.23).

7.3.6. Этап 6. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог и объект оценки

В процессе реализации 6-го этапа к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. Земельные участки объектов-аналогов используются в качестве аналогов для оцениваемого земельного участка, а в качестве цены предложения выступает удельная стоимость, полученная в рамках метода выделения.

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)¹⁰⁴;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- линия домов;
- категория земель;
- разрешенное использование земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены ниже:

- состав передаваемых прав на объект;
- местоположение объекта недвижимости;
- удаленность от метро;
- площадь земельного участка.

¹⁰⁴ Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения (Таблица 7.23). Описание корректировки приведено выше (Таблица 7.19).

Таблица 7.23. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

№ п/п	Местоположение	Цена предложения с НДС (20%), руб.	Корректировка на торг, %	Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб.	Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях
1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	350 000 592	-9,45%	316 925 536	60 860	1,55
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	199 000 000	-9,45%	180 194 500	67 260	1,55
3	г. Москва, Казарменный пер., д. 6, стр. 1	172 000 000	-9,45%	155 746 000	67 260	1,55

Таблица 7.23. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

№ п/п	Местоположение	Величина совокупного износа, %	Стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м	Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб./сот.
1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	17,65%	77 686	128 089 120	188 836 417	15 749 493
2	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	21,18%	82 175	61 015 249	119 179 251	15 578 987
3	г. Москва, Казарменный пер., д. 6, стр. 1	4,71%	99 346	70 148 495	85 597 505	17 758 818

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировки, используемые при определении стоимости права аренды земельного участка

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Источника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфер Л.А., стр. 71, 74 и принимается равной -15%.

Таблица 7.24. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Среднее	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)
Передаваемые имущественные права (г. Москва)		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	-18,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение описана выше по тексту отчета (Таблица 7.6).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение.

Таблица 7.25. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	г. Москва, Казарменный пер., д. 6, стр. 1
	ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-он Красносельский	ЦАО, р-он Басманный
	м. "Арбатская"	ст. м. "Новокузнецкая"	ст. м. "Сухаревская"	ст. м. "Курская"
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	20,08%	20,03%	31,66%

Источник: <https://www.cian.ru/>; анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность объекта от метро

Корректировка на местоположение описана выше по тексту отчета (Таблица 7.8).

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

Таблица 7.26. Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро, %		0,00%	-5,00%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение земельных участков под торгово-офисную застройку относительно улиц, близость к

проезжей части, а также удобное расположение влияют стоимость. Так, например, объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов (в жилых кварталах).

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.27. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31	1,15	1,41
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)					28,00%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)					-21,88%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., расчет АО "НЭО Центр"

Объект оценки и объекты аналоги, расположены на 1-ой линии, но объект оценки и объект-аналог №1 расположены на улицах с двухсторонним движением, а объекты-аналоги №2 и №3, расположены на улицах с односторонним движением, поэтому корректировка на линию домов была принята на уровне минимального значения расширенного интервала в размере 15%.

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

Таблица 7.28. Расчет корректировки на линию домов для объектов- аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов, %		0,00%	15,00%	15,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на площадь

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 земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.29. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Площадь участка, соток	до 10	от 10 до 50	от 50 до 100	от 100 до 300	более 300
до 10	1,00	1,21	1,42	1,68	1,81
от 10 до 50	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
от 50 до 100	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
от 100 до 300	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
более 300	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

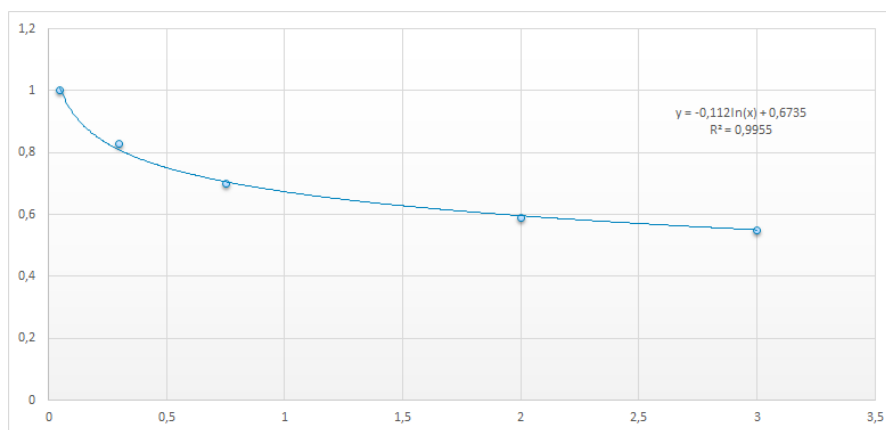
Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.30. Расчетная таблица диапазонов площади для построения графика эмпирической зависимости для земельных участков

Показатель	Значения				
Площадь, га	0,05	0,30	0,75	2,00	3,00
Значение коэффициента относительно 50 кв. м	1,00	0,83	0,70	0,59	0,55

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Рисунок 7.3. Зависимость стоимости 1 га земельного участка от площади объекта



Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

$$Y = -0,112 \times \ln(X) + 0,6735$$

где:

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

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

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

$$K_{пл} = [(-0,112 \times \ln(S_{оц}) + 0,6735) / (-0,112 \times \ln(S_{ан}) + 0,6735) - 1] \times 100\%,$$

где:

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

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

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

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

Таблица 7.31. Корректировка на площадь

Наименование параметра	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	га	0,58	0,12	0,08	0,05
y=f(x)	-	0,7354	0,9111	0,9614	1,0131
Корректировка	%	-	-19,28%	-23,50%	-27,41%

Источник: анализ рынка и расчет АО "НЭО Центр"

7.4. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка

Результаты реализации **8-го и 9-го этапов**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объект оценки, представлены в табл. 7.32.

Стоимость права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

186 210 000 (Сто восемьдесят шесть миллионов двести десять тысяч) руб.

Таблица 7.32. Расчет стоимости права аренды земельных участков, входящих в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода¹⁰⁵

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС	-	15 749 493	15 578 987	17 758 818
	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	-18,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 749 493	15 578 987	14 562 231
	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
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 749 493	15 578 987	14 562 231
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 749 493	15 578 987	14 562 231
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 749 493	15 578 987	14 562 231

¹⁰⁵ См. п. 15 Раздела 2 Отчета

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 749 493	15 578 987	14 562 231
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1	г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1	г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1	г. Москва, Казарменный пер., д. 6, стр. 1
		ЦАО, р-н Арбат	ЦАО, р-н Замоскворечье	ЦАО, р-он Красносельский	ЦАО, р-он Басманный
		м. "Арбатская"	ст. м. "Новокузнецкая"	ст. м. "Сухаревская"	ст. м. "Курская"
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	20,08%	20,03%	31,66%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	18 911 681	18 699 458	19 171 927
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)		0,00%	-5,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м		18 911 681	17 764 485	19 171 927
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов, %		0,00%	15,00%	15,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		18 911 681	20 429 158	22 047 716
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	18 911 681	20 429 158	22 047 716
12	Разрешенное использование земельного участка	Для размещения объектов торговли	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	18 911 681	20 429 158	22 047 716
	Площадь земельного участка, сот.	57,52	11,99	7,65	4,82
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-19,28%	-23,50%	-27,41%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 266 136	15 627 781	16 004 662
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 266 136	15 627 781	16 004 662
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 266 136	15 627 781	16 004 662
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 266 136	15 627 781	16 004 662
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	15 266 136	15 627 781	16 004 662
18	Показатель совокупной корректировки	-	39,35%	63,53%	92,06%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,54	1,57	1,09
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	48,85%	30,26%	20,88%
19	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				15 529 809
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				15 529 809
	Доля земельных участков, приходящихся на оцениваемые помещения				0,2501
	Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				223 451 468
	Стоимость права долгосрочной аренды засти земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС				186 210 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилых помещений общей площадью 11 777,40 кв. м.

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 доходного подхода для оценки помещения, входящего в состав объекта оценки, метода прямой капитализации.

Методика применения данного подхода описана в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете 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 стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующим договором аренды.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта 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 расходов¹⁰⁶.

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;

¹⁰⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

С_{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.

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина потенциального валового дохода (ПВД) на основании данных отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.11.2020 г. у оцениваемых помещений существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям¹⁰⁷ для данного класса объектов, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Анализ основных условий договора аренды проведен в Разделе 3.3 Отчета.

В соответствии с п. 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:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹⁰⁸, а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на действующего договора аренды.

Таким образом, прогнозная величина потенциального валового дохода была принята на основании действующего долгосрочного договора аренды и в соответствии с Уведомлением об увеличении Базовой арендной платы с 1 октября 2020 г. на уровне **222 414 848 руб./год без учета НДС**.

¹⁰⁷ См. Раздел 5 Отчета (Таблица 5.12)

¹⁰⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки оцениваемые помещения сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%. Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы 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 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹¹⁰ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет Арендатор, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- арендная плата за земельный участок.

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

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.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), 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

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

¹¹⁰ Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

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;

- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, налогооблагаемая база была принята равной кадастровой стоимости и составила 1 633 070 640 руб.

Ставка налога на имущество была принята на основании Закона г. Москвы "О налоге на имущество организаций" №64 от 5 ноября 2003 г. (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), согласно которому ставка налога составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020 году, 1,8% в 2021 году, 1,9% в 2022 году, в 2023 и все последующие 2,0%.

Допущение. При проведении расчетов кадастровая стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 была уменьшена пропорционально уменьшенной площади помещения и составила 489 812 765,41 руб.

Таблица 8.1. Величина налога на имущество

Год	Кадастровая стоимость здания, руб.	Ставка налога на имущество, %	Продолжительность периода, лет	Величина налога, руб
2020	1 633 070 640 ¹¹¹	1,7%	0,0833	2 313 516
2021	1 633 070 640	1,8%	0,9167	26 945 666
ИТОГО				29 259 182

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина налога на имущество составила **29 259 182¹¹² руб.**

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,04–1,75% от страховой стоимости¹¹³. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Минимальное	Максимальное	Среднее
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	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.

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,05% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **958 659 руб. /год.**

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.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению, принималась равной 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **3 399 079 руб./год.**

¹¹¹ См. табл. 3.1 раздела 3.1 Отчета.

¹¹² Налоговая база*ставка налога в 2020 г. (1,7%)*1 мес.2020 г. + Налоговая база*ставка налога в 2021 г. (1,8%)* 11 мес. 2021 г.

¹¹³ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103

Таблица 8.3. Расчет арендной платы за земельный участок

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Доля владения	Кадастровая стоимость доли владения, руб.	Ставка арендной платы	Арендная плата, руб./год
1	1 442,00	77:01:0001046:65	228 978 179,36	0,2501	57 278 588,87	1,50%	859 178,83
2	4 171,00	77:01:0001046:64	654 302 559,37	0,2501	163 672 920,26	1,50%	2 455 093,80
3	114,00	77:01:0001046:3400	18 494 905,14	0,2501	4 626 476,07	1,50%	69 397,14
4	25,00	77:01:0001046:3408	4 106 707,00	0,2501	1 027 287,33	1,50%	15 409,31
5 752			905 882 350,87		226 605 272,53		3 399 079

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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:

$$SFF = i / ((1+i)^n - 1), \text{ где:}$$

i — депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях сроком свыше 1 года, на дату оценки — 6,96%¹¹⁴);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹⁵).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формулам:

$$РФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

$FV(З_c)$ — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times Д_{кз} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

$PV(З_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹¹⁶;

$Д_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹¹⁷);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции

¹¹⁴ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹¹⁵ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹¹⁶ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹¹⁷ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2036 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 8.4. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2020	2021	2022
Инфляция	3,19%	3,45%	3,84%
Прогнозный период	0,12	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,03	1,04
Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2039
Инфляция	4,02%	4,02%	4,02%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,88
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,1801

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.5. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

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-centrov-czenyi-zam2.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 г. Москвы (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		28 472	

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Общая площадь	кв. м		11 777	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		335 328 750	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.6. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	18.11.2020
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	6,96%
Площадь объекта оценки, кв. м	11 777,4
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	335 328 750
Доля СМР в стоимости строительства, %	83% ¹¹⁸
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	276 646 219
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹⁹
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ¹⁰⁵
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹²⁰
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	41 496 933
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1801
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	90 467 314
Фактор фонда возмещения	0,0245
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	2 216 419

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 3. 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 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.6.

8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято

¹¹⁸ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

¹¹⁹ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

¹²⁰ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне минимального значения – 9,0%.

Таблица 8.7. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	JLL	8,75%	10,25%	9,50%	https://www.jll.ru/ru/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-3rd-quarter-of-2020
2	Knight Frank	9,50%	11,00%	9,50%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.pdf
3	CBRE			9,50%	http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q1%202020%20investm ent%20market_rus.pdf?e=1594102761&h=a08022c7a1278f290d05fbf75b505906
4	Collers	9,00%	9,50%	9,25%	https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020
5	СтатРиелт	9,00%	12,00%	10,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-needvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-needvizhimosti-na-01-10-2020-goda
Среднее значение:		9,00%	10,69%	9,44%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.6. Этап 5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках реализации **Этапа 5** была определена стоимость оцениваемого помещения 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). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 8.8. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	11 777,40
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	12 212,70 ¹²¹
3	Величина арендной ставки за 1 кв. м в год (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	18 885
4	ПВД от оцениваемого помещения (с учетом эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	222 414 848
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)	руб./год без НДС	222 414 848
7	Кадастровая стоимость помещения	руб.	1 633 070 640 ¹²²
8	Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 886 918 000
9	Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	1 824 020 733
10	Расчетная среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	1 855 469 367
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2020 г.)	руб./год	(29 259 182)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(958 659)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(2 216 419)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
15	Арендная плата за земельный участок, относящийся к помещению	руб./год без НДС	(3 399 079)
15	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(35 833 340)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	186 581 508

¹²¹ Площадь в соответствии с Договором аренды 02/19 от 20.05.2019 г.

¹²² См. п. 17 Раздела 2 Отчета

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
17	Коэффициент капитализации	%	9,00%
18	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 073 128 000
19	Стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому помещению	руб. без НДС	186 210 000
20	Справедливая стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках доходного подхода, округленно	руб. с НДС	2 487 754 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Стоимость помещения, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составила:

2 073 128 000 (Два миллиарда семьдесят три миллиона сто двадцать восемь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных на основе различных подходов, 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.

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 оцениваемого объекта 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 в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		1		9	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		10%		90%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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.

По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки полностью сдан в аренду по долгосрочному договору аренды одному арендатору до 2029 г., что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный поток. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, 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 в данном случае 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, 90%.

Таким образом, 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, — **10%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **90%**;

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

2 043 956 000 (Два миллиарда сорок три миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	1 781 413 000	0,1	178 141 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	2 073 128 000	0,9	1 865 815 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость помещений (без учета НДС (20%)), в том числе:			2 043 956 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Распределение справедливой стоимости нежилых помещений по каждому помещению производилось на основании удельной стоимости 1 кв. м общей площади на определенном этаже расположения, полученной в результате решения следующей системы уравнений:

$$2\,475 \cdot x + 2\,718 \cdot y + 6584 \cdot z = 2\,043\,956\,000$$

$$y = 0,94 \cdot x,$$

$$z = 0,79 \cdot x,$$

где:

x — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1 этаже;

y — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 2 этаже;

z — удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в подвале.

2 043 956 000 — справедливая стоимость нежилых помещений, руб. без учета НДС;

0,94 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных на 2 этаже к стоимости помещений, расположенных на 1 этаже;

0,79 — коэффициент, равный отношению стоимости помещений, расположенных в подвале к стоимости помещений, расположенных на 1 этаже.

В результате решения данной системы уравнений найдены следующие значения x , y , z :

- $x = 199\,768$ руб./кв. м без учета НДС;
- $y = 187\,782$ руб./кв. м без учета НДС;
- $z = 157\,817$ руб./кв. м без учета НДС.

Полученные значения умножались на соответствующую площадь помещений. Результат вычислений приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3. Разбивка результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Площадь помещений в подвале, кв. м	Площадь помещений на 1-м этаже, кв. м	Площадь помещений на 2-м этаже, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:1528	Подвал № 1	3 999,90	3 999,90	0,00	0,00	631 250 000
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2551	Подвал № 2, Этаж № 2	3 445,30	727,30	0,00	2 718,00	625 171 000
3	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2906	Этаж № подвал 2	1 856,90	1 856,90	0,00	0,00	293 050 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0001046:2897	Этаж №1	2 475,30	0,00	2 475,30	0,00	494 485 000
Итого			11 777,40	6 584,10	2 475,30	2 718,00	2 043 956 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Исполнительный директор
на основании доверенности
№18/20 от 25.02.2020 г.**



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541379 от 16.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39540850 от 16.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541368 от 16.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-39541390 от 16.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38328110 от 13.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38324624 от 13.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38325970 от 13.11.2020 г.;
- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-002/2020-38324463 от 13.11.2020 г.;
- копия долгосрочного договора аренды на помещения №02/19 от 20.05.2019 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору аренды №1 от 07.06.2019 г.;
- копия уведомления об увеличении базовой арендной платы с 1 октября 2020 г.;
- копия решения Арбитражного суда г. Москвы от 03.11.2020 г. по делу №А40-118930/20;
- копия поэтажных планов помещений;
- информационное письмо об инженерных коммуникациях;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 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;
- 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;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrael.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.jll.ru;
- www.colliers.com.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

АО "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/00019/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00019/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.
- Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/00019/19



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

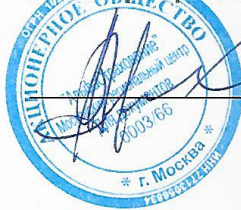
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2020 г. включительно.

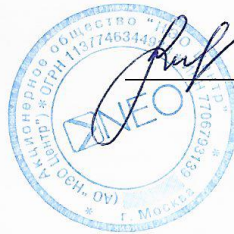
По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2019 г.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:
 АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Москва
 «20» ноября 2019 г.

Полис № 08305/776/00019/19



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

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

Дата выдачи: 27 октября 2020 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



Перевозчиков С. Ю.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №18/20

Двадцать пятое февраля две тысячи двадцатого года
город Москва

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

гражданина Колганова Алексея Евгеньевича (паспорт серия 45 03 №999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

- 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. Е. Колганов

Генеральный директор

В. В. Плотникова

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
 123242, Россия, Москва, Новинский бульвар, 2 | www.8003513933 | neoconsult.ru
 г. Москва, 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 НП «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008346-1

« 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
 деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соломенниковой Татьяне Алексеевне

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/00014/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/00014/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

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

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

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

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

Территория страхового покрытия: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

Безусловная франшиза не установлена.



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2021 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
 «27» мая 2020 г.

Полис №08305/776/00014/20



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 38141
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за
регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.09.2020 г.

Дата составления выписки 16.09.2020 г.

Начальник отдела реестра




Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

АО "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 8	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970			
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3400		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1		
Площадь, м2:	114 +/- 4		
Кадастровая стоимость, руб.:	18494905.14		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0001046:53		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
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		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 8	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
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, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
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"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:64, 77:01:0001046:83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0001046:53. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Сведения о частях земельного участка; 4.1 - Сведения о частях земельного участка; 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		12.11.2020 11:11:21
	номер государственной регистрации:		77:01:0001046:3400-77/051/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты государственной регистрации по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "УК "Проектстрой", ИНН: 7842432188
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, Выдан 06.10.2020
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:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.


Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
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;	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 8	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	55°29.5'	0.58	-	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:64	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	64°21.9'	7.17	-	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:64	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	82°48.1'	4.79	-	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:64	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	143°28.0'	3.41	-	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:3408	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	268°10.3'	0.94	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	175°49.7'	8.52	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	260°2.3'	4.91	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	292°55.5'	3.03	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	342°12.7'	2.52	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	272°38.9'	3.89	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.1	345°37.3'	4.47	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 8	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38325970			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3400	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1
2	9473.89	6169.11	закрепление отсутствует	0.1
3	9476.99	6175.57	закрепление отсутствует	0.1
4	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
5	9474.85	6182.35	закрепление отсутствует	0.1
6	9474.82	6181.41	закрепление отсутствует	0.1
7	9466.32	6182.03	закрепление отсутствует	0.1
8	9465.47	6177.19	закрепление отсутствует	0.1
9	9466.65	6174.4	закрепление отсутствует	0.1
10	9469.05	6173.63	закрепление отсутствует	0.1
11	9469.23	6169.74	закрепление отсутствует	0.1
12	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:3408
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	03.06.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Москва, ул Новый Арбат, вл 11, строен 1
Площадь, м2:	25 +/- 2
Кадастровая стоимость, руб.:	4106707
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7), общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5), склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9), для размещения объектов общественного питания
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
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
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 8	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
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, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
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"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:53, 77:01:0001046:83. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Сведения о частях земельного участка; 4.1 - Сведения о частях земельного участка; 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		12.11.2020 11:11:21
	номер государственной регистрации:		77:01:0001046:3408-77/051/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты государственной регистрации по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "УК "Проектстрой", ИНН: 7842432188
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельных участков, № М-01-055769. Выдан 06.10.2020
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:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.


Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
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;	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1		Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463				77:01:0001046:3408			
Кадастровый номер:							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	175°59.2'	3.43	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	264°56.7'	6.7	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	358°1.5'	0.29	-	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	323°28.0'	3.41	-	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	84°21.5'	0.81	-	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	83°17.9'	7.71	-	77:01:0001046:64	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 8	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324463			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:3408	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9478.57	6188.79	закрепление отсутствует	0.1
2	9475.15	6189.03	закрепление отсутствует	0.1
3	9474.56	6182.36	закрепление отсутствует	0.1
4	9474.85	6182.35	закрепление отсутствует	0.1
5	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует	0.1
6	9477.67	6181.13	закрепление отсутствует	0.1
7	9478.57	6188.79	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 14	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:64
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 77:01:01046:064; Условный номер М-01-026767
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1.
Площадь, м2:	4171 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб.:	654302559,37
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 14	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
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, 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	
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"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
Особые отметки:	<p>Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:01:0001046:3400. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); площадью: 3750 кв.м. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Сведения о частях земельного участка; 4.1 - Сведения о частях земельного участка; 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.</p>		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 14	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624		Кадастровый номер: 77:01:0001046:64	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.11.2020 11:11:21	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:64-77:051/2020-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 22.04.2069	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "УК "Проектстрой", ИНН: 7842432188	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков, № М-01-055769. Выдан 06.10.2020	
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:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

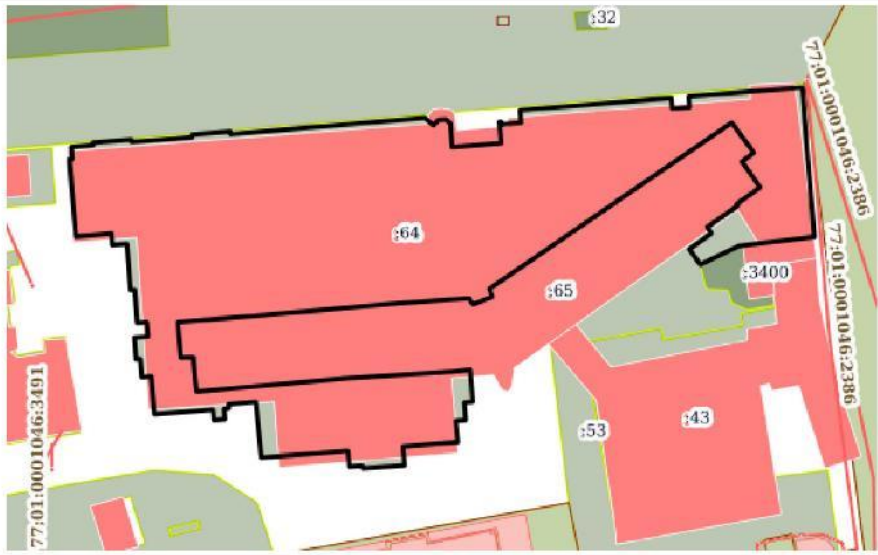
Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
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;	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 14			
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1		Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:64			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	85°21.4'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	355°1.8'	0.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	85°24.8'	7.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	174°33.6'	0.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	85°40.4'	11.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	355°20.0'	0.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	85°24.8'	7.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	175°8.1'	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	85°12.0'	35.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	130°21.9'	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	41°59.2'	1.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	86°35.0'	1.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	131°40.6'	1.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	176°10.1'	4.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	85°14.5'	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	355°23.1'	3.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	86°3.3'	0.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	175°8.1'	0.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	85°31.7'	3.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	355°31.5'	2.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	85°21.4'	27.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	175°24.2'	2.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	85°16.0'	3.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	355°24.2'	2.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	85°31.9'	20.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №2 Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 14	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:64			
26	1.1.26	1.1.27	175°21.1'	27.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	263°16.9'	8.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	264°21.5'	0.81	данные отсутствуют	77:01:0001046:3408	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	262°48.1'	4.79	данные отсутствуют	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	244°21.9'	7.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	235°29.5'	0.58	данные отсутствуют	77:01:0001046:53, 77:01:0001046:3400	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	324°38.0'	3.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	54°35.9'	4.92	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	327°33.6'	1.4	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	55°23.2'	6.71	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	322°48.9'	0.36	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	54°39.1'	5.27	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	325°29.5'	0.19	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	324°35.0'	5.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	52°50.0'	2.7	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	323°43.4'	6.76	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	235°34.9'	53.25	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	161°48.1'	1.54	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	248°10.1'	3.63	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	270°0.0'	0.21	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	329°16.5'	1.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	266°3.9'	11.66	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	265°1.7'	25.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	265°16.3'	15.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	174°33.3'	6.43	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	88°43.0'	2.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
52	1.1.52	1.1.53	174°17.9'	6.24	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	84°56.0'	27.07	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	86°22.0'	19.57	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	84°11.9'	3.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:65	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	175°46.4'	5.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Лист 9

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №3 Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 14	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:64			
57	1.1.57	1.1.58	265°48.4'	1.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	175°52.6'	3.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	265°45.1'	1.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	174°58.0'	3.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	265°30.2'	9.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	175°49.1'	3.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	265°50.3'	7.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	351°42.2'	0.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	265°55.9'	2.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	355°37.0'	2.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	265°27.5'	15.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	354°27.5'	10.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	265°17.0'	4.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	175°29.2'	0.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	265°24.0'	0.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	175°48.5'	1.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	265°59.8'	2.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	355°45.8'	1.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	265°22.0'	10.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	355°20.8'	6.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	265°46.6'	1.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	355°50.4'	3.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	266°19.9'	0.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.80	1.1.81	355°47.4'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	1.1.81	1.1.82	85°51.9'	2.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	355°8.7'	2.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	265°46.6'	1.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.84	1.1.85	355°36.1'	6.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.85	1.1.86	265°39.4'	0.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.86	1.1.87	355°46.7'	8.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.87	1.1.88	265°56.7'	2.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.88	1.1.89	356°11.2'	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.89	1.1.90	264°35.8'	6.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №4 Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 14	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624							
Кадастровый номер:				77:01:0001046:64			
90	1.1.90	1.1.91	355°11.2'	14.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.91	1.1.92	81°15.2'	0.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.92	1.1.1	355°31.3'	2.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 5
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624		Кадастровый номер: 77:01:0001046:64	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ИМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9494.93	6054.5	закрепление отсутствует	0.1
2	9495.25	6058.44	закрепление отсутствует	0.1
3	9495.71	6058.4	закрепление отсутствует	0.1
4	9496.27	6065.38	закрепление отсутствует	0.1
5	9495.85	6065.42	закрепление отсутствует	0.1
6	9496.68	6076.39	закрепление отсутствует	0.1
7	9497.17	6076.35	закрепление отсутствует	0.1
8	9497.73	6083.33	закрепление отсутствует	0.1
9	9497.26	6083.37	закрепление отсутствует	0.1
10	9500.22	6118.62	закрепление отсутствует	0.1
11	9498.86	6120.22	закрепление отсутствует	0.1
12	9499.86	6121.12	закрепление отсутствует	0.1
13	9499.94	6122.46	закрепление отсутствует	0.1
14	9499.21	6123.28	закрепление отсутствует	0.1
15	9494.88	6123.57	закрепление отсутствует	0.1
16	9495.62	6132.46	закрепление отсутствует	0.1
17	9499.46	6132.15	закрепление отсутствует	0.1
18	9499.48	6132.44	закрепление отсутствует	0.1
19	9499.01	6132.48	закрепление отсутствует	0.1
20	9499.29	6136.06	закрепление отсутствует	0.1
21	9501.59	6135.88	закрепление отсутствует	0.1
22	9503.82	6163.34	закрепление отсутствует	0.1
23	9501.83	6163.5	закрепление отсутствует	0.1
24	9502.09	6166.64	закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 14	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
25	9504.08	6166.48	закрепление отсутствует 0.1
26	9505.69	6187.08	закрепление отсутствует 0.1
27	9478.63	6189.28	закрепление отсутствует 0.1
28	9477.67	6181.13	закрепление отсутствует 0.1
29	9477.59	6180.32	закрепление отсутствует 0.1
30	9476.99	6175.57	закрепление отсутствует 0.1
31	9473.89	6169.11	закрепление отсутствует 0.1
32	9473.56	6168.63	закрепление отсутствует 0.1
33	9476.42	6166.6	закрепление отсутствует 0.1
34	9479.27	6170.61	закрепление отсутствует 0.1
35	9480.45	6169.86	закрепление отсутствует 0.1
36	9484.26	6175.38	закрепление отсутствует 0.1
37	9484.55	6175.16	закрепление отсутствует 0.1
38	9487.6	6179.46	закрепление отсутствует 0.1
39	9487.76	6179.35	закрепление отсутствует 0.1
40	9492.26	6176.15	закрепление отсутствует 0.1
41	9493.89	6178.3	закрепление отсутствует 0.1
42	9499.34	6174.3	закрепление отсутствует 0.1
43	9469.24	6130.37	закрепление отсутствует 0.1
44	9467.78	6130.85	закрепление отсутствует 0.1
45	9466.43	6127.48	закрепление отсутствует 0.1
46	9466.43	6127.27	закрепление отсутствует 0.1
47	9467.49	6126.64	закрепление отсутствует 0.1
48	9466.69	6115.01	закрепление отсутствует 0.1
49	9464.48	6089.6	закрепление отсутствует 0.1
50	9463.17	6073.76	закрепление отсутствует 0.1
51	9456.77	6074.37	закрепление отсутствует 0.1
52	9456.82	6076.6	закрепление отсутствует 0.1
53	9450.61	6077.22	закрепление отсутствует 0.1
54	9453	6104.18	закрепление отсутствует 0.1
55	9454.24	6123.71	закрепление отсутствует 0.1
56	9454.56	6126.86	закрепление отсутствует 0.1
57	9448.74	6127.29	закрепление отсутствует 0.1
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №3 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624				
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64		
58	9448.63	6125.79	закрепление отсутствует	0.1
59	9445.44	6126.02	закрепление отсутствует	0.1
60	9445.31	6124.27	закрепление отсутствует	0.1
61	9441.45	6124.61	закрепление отсутствует	0.1
62	9440.67	6114.69	закрепление отсутствует	0.1
63	9437.25	6114.94	закрепление отсутствует	0.1
64	9436.7	6107.38	закрепление отсутствует	0.1
65	9437.18	6107.31	закрепление отсутствует	0.1
66	9437.01	6104.92	закрепление отсутствует	0.1
67	9439.88	6104.7	закрепление отсутствует	0.1
68	9438.63	6088.96	закрепление отсутствует	0.1
69	9448.73	6087.98	закрепление отсутствует	0.1
70	9448.32	6083.01	закрепление отсутствует	0.1
71	9447.56	6083.07	закрепление отсутствует	0.1
72	9447.49	6082.2	закрепление отсутствует	0.1
73	9445.58	6082.34	закрепление отсутствует	0.1
74	9445.44	6080.34	закрепление отсутствует	0.1
75	9447.33	6080.2	закрепление отсутствует	0.1
76	9446.47	6069.59	закрепление отсутствует	0.1
77	9453.35	6069.03	закрепление отсутствует	0.1
78	9453.22	6067.27	закрепление отсутствует	0.1
79	9456.52	6067.03	закрепление отсутствует	0.1
80	9456.47	6066.25	закрепление отсутствует	0.1
81	9460.41	6065.96	закрепление отсутствует	0.1
82	9460.59	6068.45	закрепление отсутствует	0.1
83	9463.18	6068.23	закрепление отсутствует	0.1
84	9463.05	6066.47	закрепление отсутствует	0.1
85	9469.03	6066.01	закрепление отсутствует	0.1
86	9468.97	6065.22	закрепление отсутствует	0.1
87	9477.37	6064.6	закрепление отсутствует	0.1
88	9477.18	6061.92	закрепление отсутствует	0.1
89	9479.28	6061.78	закрепление отсутствует	0.1
90	9478.67	6055.33	закрепление отсутствует	0.1
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38324624			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:64	
91	9492.68	6054.15	закрепление отсутствует
92	9492.76	6054.67	закрепление отсутствует
93	9494.93	6054.5	закрепление отсутствует
			0.1
			0.1
			0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 9	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 77:01:01046:065; Условный номер М-01-026765
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Новый Арбат, вл 11, стр 1.
Площадь, м2:	1442 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	228978179.36
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок (1.2.9)), для размещения объектов торговли
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 9	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
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, 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	
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 насменного дома социального использования или насменного 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"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.495; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 29.12.2017 № 1137 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.12.2018; Земельный участок 77.01.0.554; Реквизиты документа-основания: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 28.05.2018 № 405 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)); площадью: 1450 кв.м. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Сведения о частях земельного участка; 4.1 - Сведения о частях земельного участка; 4.2 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110		Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		12.11.2020 11:11:21
	номер государственной регистрации:		77:01:0001046:65-77:051/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с даты государственной регистрации по 22.04.2069
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "УК "Проектстрой", ИНН: 7842432188
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельных участков, № М-01-055769, Выдан 06.10.2020
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:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.


Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 9	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
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;	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110		Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 9	

13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:65

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	143°43.4'	6.76	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	232°50.0'	2.7	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	144°35.0'	5.52	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	145°29.5'	0.19	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	234°39.1'	5.27	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	234°39.8'	18.62	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	234°58.6'	22.9	данные отсутствуют	77:01:0001046:53	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	235°0.5'	8.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	176°50.6'	4.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	321°11.7'	4.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	264°8.1'	4.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	264°11.9'	3.17	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	266°22.0'	19.57	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	264°56.0'	27.07	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	354°17.9'	6.24	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	268°43.0'	2.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	354°33.3'	6.43	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	85°16.3'	15.89	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	85°1.7'	25.51	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	86°3.9'	11.66	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	149°16.5'	1.23	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	90°0.0'	0.21	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	68°10.1'	3.63	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	341°48.1'	1.54	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.1	55°34.9'	53.25	данные отсутствуют	77:01:0001046:64	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 5
		Всего листов выписки: 9	
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат ПМСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9499.34	6174.3	Закрепление отсутствует	0.1
2	9493.89	6178.3	Закрепление отсутствует	0.1
3	9492.26	6176.15	Закрепление отсутствует	0.1
4	9487.76	6179.35	Закрепление отсутствует	0.1
5	9487.6	6179.46	Закрепление отсутствует	0.1
6	9484.55	6175.16	Закрепление отсутствует	0.1
7	9473.78	6159.97	Закрепление отсутствует	0.1
8	9460.64	6141.22	Закрепление отсутствует	0.1
9	9455.67	6134.12	Закрепление отсутствует	0.1
10	9451.68	6134.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	9455.05	6131.63	Закрепление отсутствует	0.1
12	9454.56	6126.86	Закрепление отсутствует	0.1
13	9454.24	6123.71	Закрепление отсутствует	0.1
14	9453	6104.18	Закрепление отсутствует	0.1
15	9450.61	6077.22	Закрепление отсутствует	0.1
16	9456.82	6076.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	9456.77	6074.37	Закрепление отсутствует	0.1
18	9463.17	6073.76	Закрепление отсутствует	0.1
19	9464.48	6089.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	9466.69	6115.01	Закрепление отсутствует	0.1
21	9467.49	6126.64	Закрепление отсутствует	0.1
22	9466.43	6127.27	Закрепление отсутствует	0.1
23	9466.43	6127.48	Закрепление отсутствует	0.1
24	9467.78	6130.85	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 9

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
13 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38328110				
Кадастровый номер:		77:01:0001046:65		
25	9469.24	6130.37	Закрепление отсутствует	0.1
26	9499.34	6174.3	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541379	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1528
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер И 25.07.2008 ГУИ МосгорБТИ; Условный номер 77-77-11/088/2012-962
Адрес:	Москва, Арбат, ул. Новый Арбат, д. 11, строен. 1, пом. П
Площадь, м2:	3999,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	308996874,89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541379			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого 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: нежилое помещение. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541379		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто", ИНН: 7706802312
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/042/2014-644 24.07.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.08.2019 14:14:59
	номер государственной регистрации:		77:01:0001046:1528-77/011/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений
	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, № 02/19, Выдан 20.05.2019
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		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

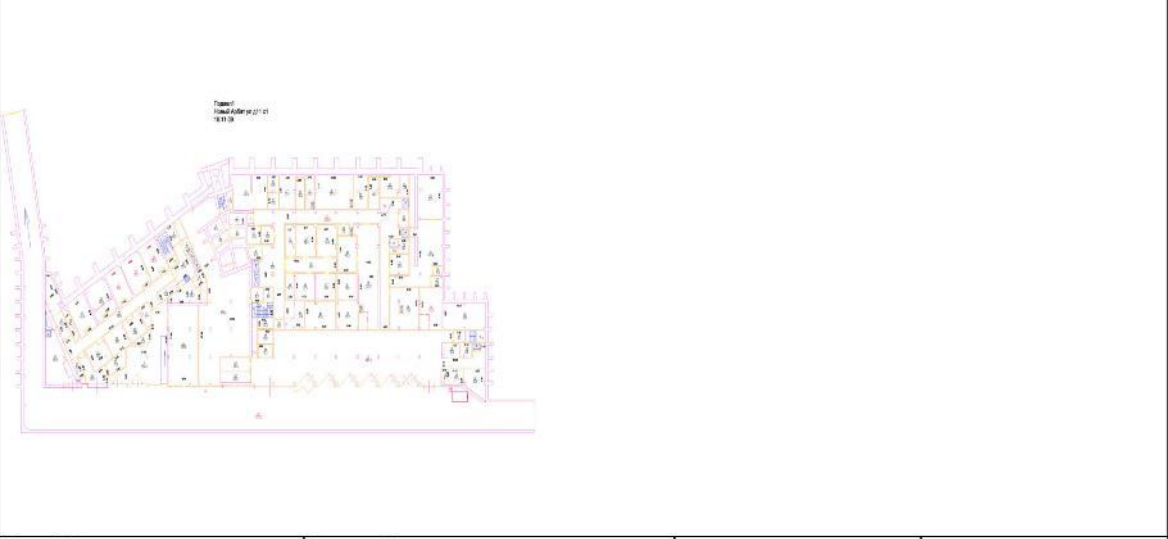
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541379			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
10	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.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541379			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:1528	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0001046:1528		1	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 9	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2551
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:286:002:00006450:5003; Кадастровый номер 77:01:0001046:2896; Условный номер 77-77-11/088/2012-959
Адрес:	г.Москва, ул Новый Арбат, д 11, строен 1
Площадь, м2:	3445.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №2, Этаж №2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	566023000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:01:0001046:1532; 77:01:0001046:1535; 77:01:0001046:1545
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 9
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 9	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто", ИНН: 7706802312
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/042/2014-691 24.07.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2551-77/011/2019-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
	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, № 02/19, Выдан 20.05.2019	
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	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

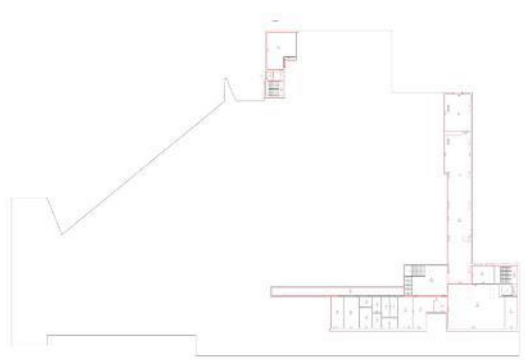
М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
			Всего листов выписки: 9
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
10	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.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 9	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0001046:2551		2	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

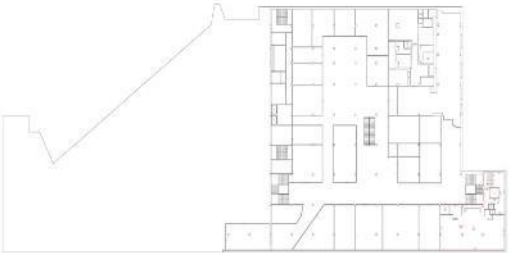
М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 9	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0001046:2551		2	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

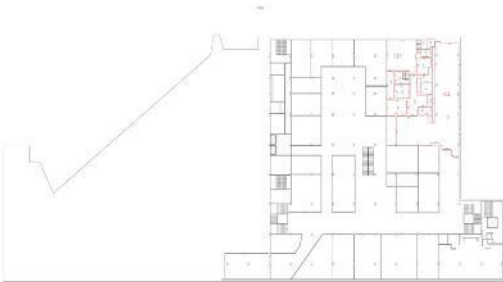
М.П.

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0001046:2551		2	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0001046:2551		2	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 9	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39540850			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2551	
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	188.8		данные отсутствуют
2	379.3		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 7	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541390	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:2897
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001046
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 45:286:002:000064050:5004; Условный номер 77-77-11/088/2012-961
Адрес:	г.Москва, ул.Новый Арбат, д.11, стр.1
Площадь, м2:	2910,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	575950000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001046:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541390			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 7	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541390			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто", ИНН: 7706802312
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/042/2014-696 24.07.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2897-77/011/2019-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
	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, № 02/19, Выдан 20.05.2019	
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	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

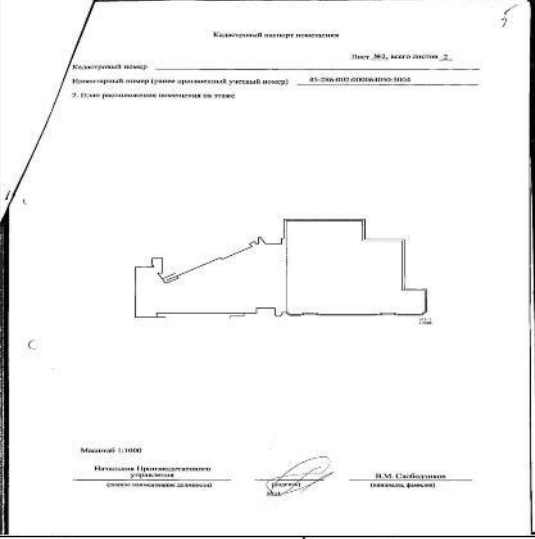
Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541390			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

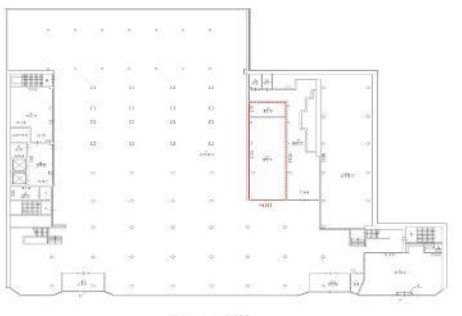
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541390			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0001046:2897		1	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541390			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
77:01:0001046:2897		1	
<p>План первого этажа</p>  <p>Масштаб: 1:400</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стена с окном и дверью - лестница - часть помещения 			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 7	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541390			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2897	
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	109	г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1, 1 этаж, пом. П, ком. 12-13	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Полное наименование органа регистрации прав
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541368			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2906	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001046	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 77-77-11/088/2012-960	
Адрес:		Москва, ул Новый Арбат, д 11, строен 1	
Площадь, м2:		1856,9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №подвал 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		268238000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0001046:1036	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541368			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2906	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 4	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541368			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2906	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СБК-Авто", ИНН: 7706802312
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-12/042/2014-689 24.07.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019 14:14:59	
	номер государственной регистрации:	77:01:0001046:2906-77/011/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.08.2019 20 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи помещений	
	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, № 02/19, Выдан 20.05.2019	
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	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 4	
16 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-39541368			
Кадастровый номер:		77:01:0001046:2906	
10	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.



14020009725981

6436_26941415

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва

03 ноября 2020 г.

Резолютивная часть решения объявлена 22 октября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 03 ноября 2020 года

Дело № А40-118930/20

97-822

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи А.Г. Китовой
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Седых А.Д.
рассмотрев в судебном заседании дело

по исковому заявлению ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА
МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ 1-Й, ДОМ 21,
СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 15.11.1991, ИНН:
7705031674)

к ответчику ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБК-АВТО"
(125167, ГОРОД МОСКВА, ПРОСПЕКТ ЛЕНИНГРАДСКИЙ, ДОМ 37А, КОРПУС 4, ЭТ
10 КОМНАТА 31 А62, ОГРН: 5137746017041, Дата присвоения ОГРН: 31.10.2013, ИНН:
7706802312)

третьи лица: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО КОНТРОЛЮ ЗА
ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ (101000
МОСКВА ГОРОД ПРОЕЗД ЛУБЯНСКИЙ 3/6 СТР.6 , ОГРН: 5067746661351, Дата
присвоения ОГРН: 18.09.2006, ИНН: 7701679961)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ (115191, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА
ТУЛЬСКАЯ Б., 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН:
7726639745)

о признании право собственности отсутствующим

при участии: от истца – Хабаров Д.С. - по дов. № 33-Д-810/20 от от 12.05.2020 г.,

от ответчика – Мачунина С.О. – по дов. № 28-07/2020 от 17.08.2020 г.,

от третьего лица УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ – Федоров Д.И. – по дов. №
Д-22/2019 от 30.12.2019 г.,

от третьего лица – не явился

УСТАНОВИЛ:

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее также истец)
обратился в суд с иском заявлением к ООО "СБК-АВТО" (далее также ответчик) о
признании отсутствующим право собственности ответчика на снесённое на I этаже
помещение 16 площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения

2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1; об обязанности ответчика в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу обратиться за снятием с кадастрового учета снесенное на 1 этаже помещение 16 общей площадью 435,3 кв.м, входящую в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1 и указать в резолютивной части решения суда, что это является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1, с 2 910,6 кв.м. на 2 475,3 кв.м. (с учетом конкретизации исковых требований, в порядке ст. 49 АПК РФ), ссылаясь на положения ст.ст. 12, 130, 131, 208, 304, 305 ГК РФ.

Третье лицо, извещенное о времени и месте проведения судебного заседания в порядке ст.ст. 121-123 АПК РФ, в судебное заседание не явилось, дело рассмотрено в отсутствие указанного лица.

В судебном заседании 22.10.2020 г. ответчик заявил ходатайство о признании иска.

Заявление о признании иска подписано представителем ответчика Мачуниной С.О., действующей на основании доверенности № 28-07/2020 от 17.08.2020 г., содержащей полномочия на указанные действия.

В соответствии с частью 3 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

Согласно ч. 4 ст. 170 АПК РФ, в случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения может быть указано только на признание иска ответчиком и принятие его судом.

Частью 3 статьи 70 АПК РФ предусмотрено, что признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств.

Поскольку признание иска ответчиком не противоречит закону и не нарушает права других лиц, суд принимает признание ответчиком исковых требований в полном объеме.

Согласно п. 5 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратилось), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Предъявить иск о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на объект, который не обладает признаками недвижимого имущества, вправе собственник земельного участка, на котором этот объект расположен, арендатор земельного участка, которому участок предоставлен его собственником для строительства объекта недвижимости, а также в исключительных случаях лица, законные права которых нарушены юридическим фактом регистрации права собственности иного лица на спорный объект.

Поскольку сторонами не оспаривается обстоятельство, что ответчик демонтировал

часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв. м., (помещение 1б) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1, следовательно, указанная часть помещения не обладает признаками недвижимого имущества.

Согласно п. 52 Постановления № 10/22 указанное выше обстоятельство является основанием для внесения в ЕГРН сведений о признании права собственности ООО "СБК-АВТО" на часть недвижимого имущества общей площадью 435,3 кв.м., (помещение 1б) входящего в общую площадь нежилого помещения 2 910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл. 11, стр. 1 отсутствующим.

Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав предусмотрены ст. 14 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с частью 1 указанной статьи государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Согласно подпункту 5 пункта 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основанием для осуществления государственной регистрации прав является вступившие в законную силу судебные акты.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, как того требуют положения, содержащиеся в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и другие положения Кодекса, признает искивые требования подлежащими удовлетворению.

Судебные издержки возлагаются на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

С учетом изложенного и руководствуясь ст.ст. 49, 65,71,110,123, 156, 167-171,176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Признать отсутствующим право собственности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» на снесённое на 1 этаже помещение 1б площадью 435,3 кв. м, входящее в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

Обязать ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СБК-АВТО» в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу обратиться за снятием с кадастрового учета снесённое на 1 этаже помещение 1б общей площадью 435,3 кв.м, входящую в общую площадь нежилого помещения 2910,6 кв.м с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1.

Решение является основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимого имущества в части изменения площади нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001046:2897 по адресу: г. Москва, ул. Новый Арбат, вл.11, стр.1, с 2 910,6 кв.м. на 2 475,3 кв.м.

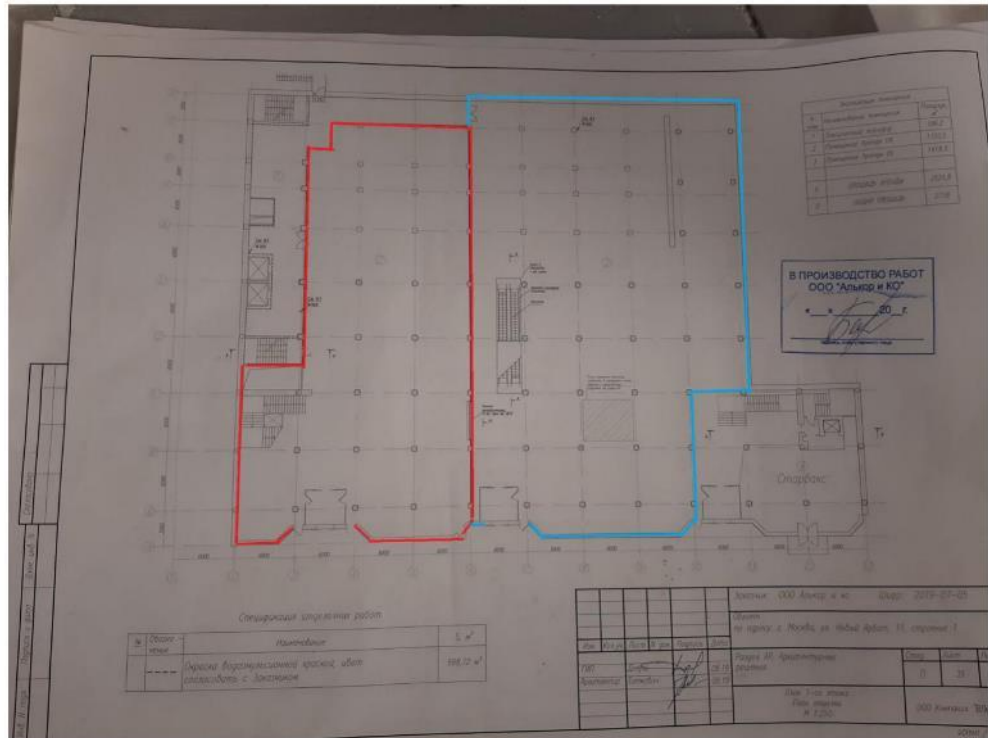
Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СБК-АВТО" в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

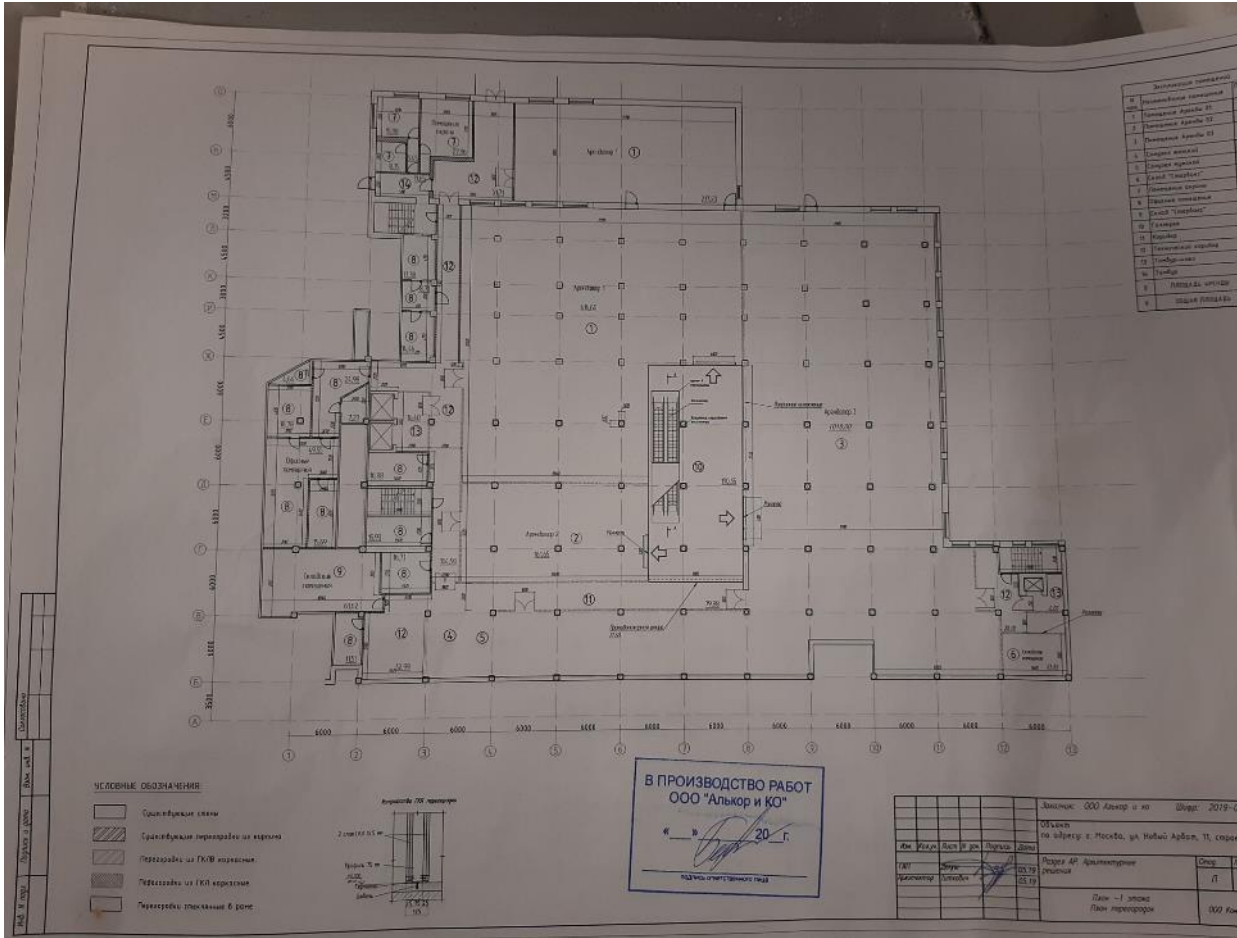
А.Г. Китова

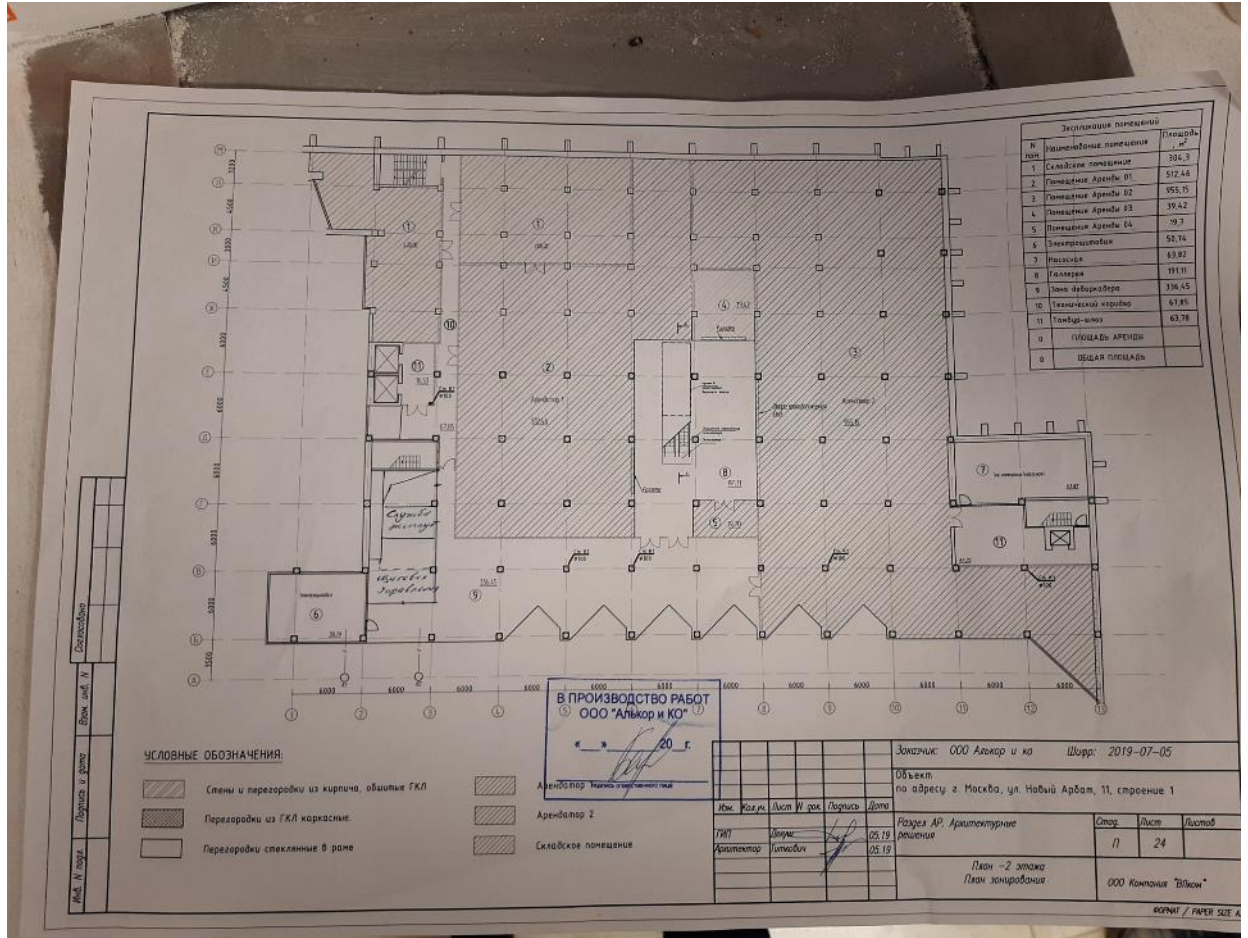
Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.06.2020 11:48:16
Кому выдана Китова Алла Геннадьевна




Uniqlo

Гетоиле



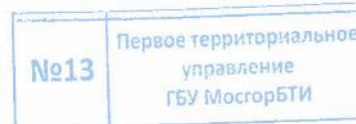


ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление
Адрес: 107061, г. Москва, Преображенская пл., д. 4
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78
к заказу 94 50 303331 от 09.09.2019 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1



стр. 1

Помещение № II,IV,V Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	зал торговый	2588.1	2588.1				439	торгов 20.02.2020 г.	
	1а	коридор	2.8		2.8				торгов 20.02.2020 г.	
Итого по помещению			2590.9	2588.1	2.8					
Нежилые помещения всего			2590.9	2588.1	2.8					
в т.ч. Торговые			2590.9	2588.1	2.8					

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	А	клетка лестничная	16.0		16.0			439	учрежд 20.02.2020 г.	
	Б	клетка лестничная	17.6		17.6				учрежд 20.02.2020 г.	
	В	клетка лестничная	16.0		16.0				учрежд 20.02.2020 г.	
Итого			49.6		49.6					
Нежилые помещения всего			49.6		49.6					
в т.ч. Учрежденные			49.6		49.6					

ИТОГО	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого	2640.5	2588.1	52.4				
Нежилые помещения всего	2640.5	2588.1	52.4				
в т.ч. Торговые	2590.9	2588.1	2.8				



02 50 19 0028038

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, улица Новый Арбат, дом 11, строение 1

стр. 2

Учрежденческие	49.6		49.6			
----------------	------	--	------	--	--	--

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 25.05.2006 г. № 1016251

Экспликация на 2 страницах

27.02.2020 г.

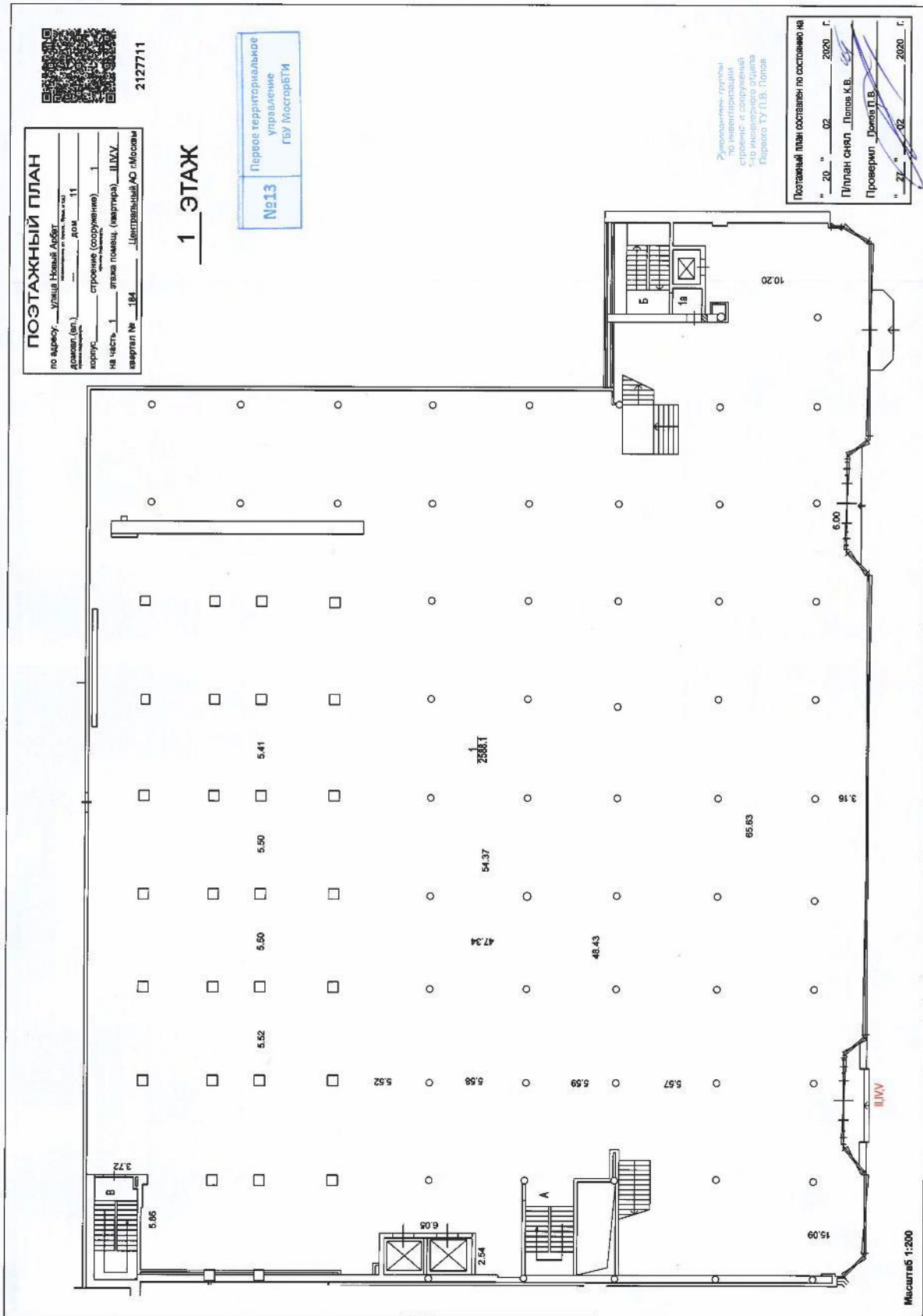
Исполнитель

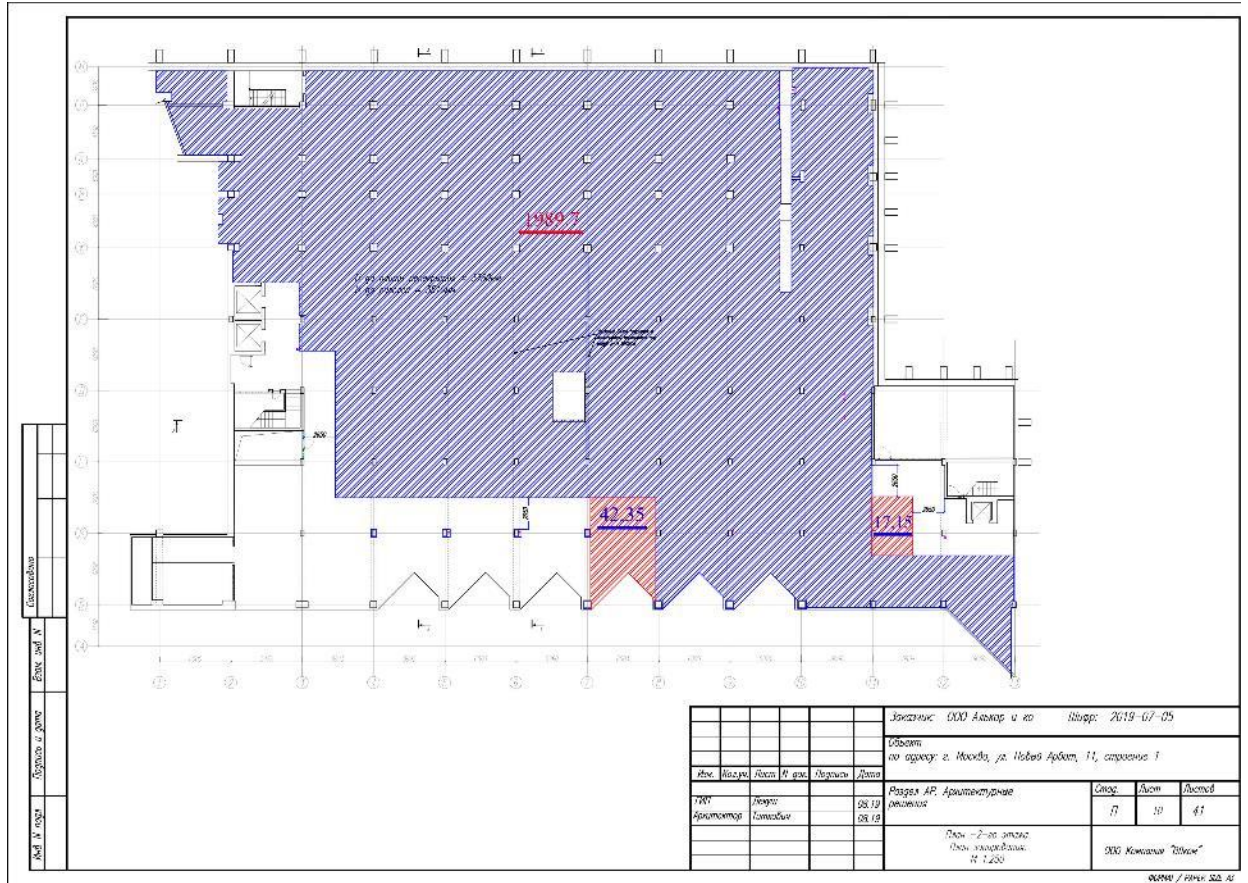


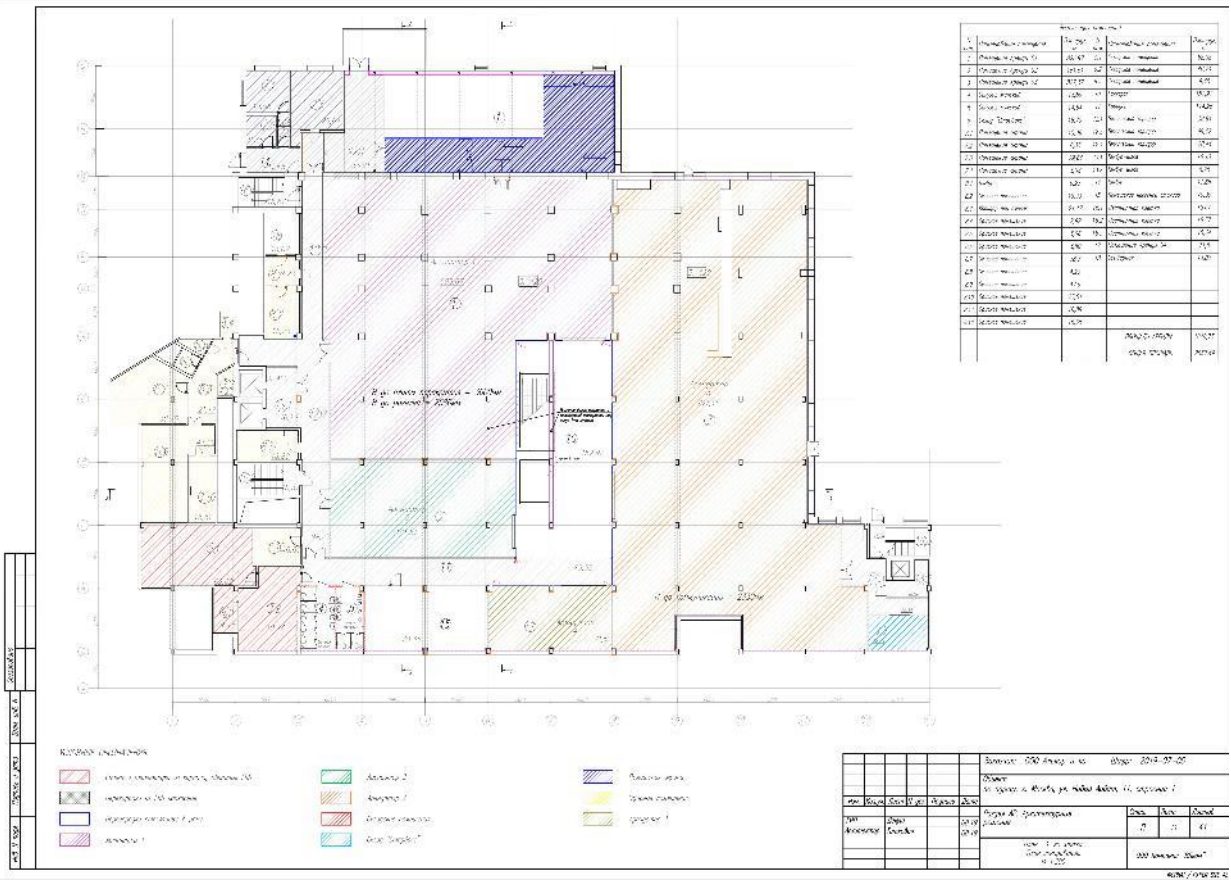
Полов К. В.

Руководитель группы
 по инвентаризации
 строений и сооружений
 1-го инж. класса
 Первого 27 У.а. Полов









Общество с ограниченной ответственностью «СБК-Авто»
 ИНН 7706802312, КПП 771401001, ОГРН 5137746017041
 125167, Москва г, Ленинградский проспект, дом №37А, корп.4, 10 этаж, комната 31 А62
 Телефон/факс +7 (495) 280-34-84

По месту требования

**Источники инженерного обеспечения и коммуникаций
 ТЦ «Новоарбатский»**

№ п/п	Контрагент	Услуга (мощности)	№ и дата договора
1.	ПАО «Мосэнергосбыт»	Электричество (825,8 кВт)	72472062-24/17 от 31.03.2017
2.	ГБУ «ЭВАЖД»	коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, услуги холодоснабжения и кондиционирования.	66/14-К-6/14 от 30.12.2014
3.	ГБУ «ЭВАЖД»	эксплуатационные услуги и техническое обслуживание, техническое обслуживание транспортного тоннеля.	66/14-Э-7/14 от 30.12.2014

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

АО "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Единый объект недвижимости (ЕОН) – под единым объектом недвижимости понимается объект, который сформирован совокупностью земельного участка и улучшений, расположенных на участке.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки¹²³.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости¹²⁴. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке¹²⁵.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке¹²⁶.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки¹²⁷.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки¹²⁸.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹²⁹.

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.

¹²³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

¹²⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

¹²⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

¹²⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

¹²⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

¹²⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

¹²⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Согласно методическим рекомендациям АРБ¹³⁰ 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.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка¹³¹.

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества¹³².

Устранимым физическим износом считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т. е. издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Неустранимый физический износ — износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

- Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.
- Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

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

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями¹³³.

¹³⁰ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹³¹ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

¹³² <https://ru.wikipedia.org/>

¹³³ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹³⁴.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹³⁵.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью¹³⁶.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде¹³⁷.

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹³⁸.
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора¹³⁹.
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы¹⁴⁰:

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

¹³⁴ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

¹³⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹³⁶ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

¹³⁷ <http://www.glossary.ru/>

¹³⁸ Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹³⁹ МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹⁴⁰ Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

- **Чистая арендная плата**, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата**, при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды¹⁴¹.

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 минусом 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.

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

¹⁴¹ <http://www.glossary.ru/>

¹⁴² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹⁴³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 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 №7), раздел VI п. 12-21.

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.

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 устареваний¹⁴⁹.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки¹⁵⁰.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁵¹:

- 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;

¹⁴⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 18.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 19.

¹⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁵²);

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 целей¹⁵³.

¹⁵² 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.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 20.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁵⁴:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁵⁵.

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**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

¹⁵⁴ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁵⁵ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

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

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

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

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹⁵⁶ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта

¹⁵⁶ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

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

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

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

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

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

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

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К₂)

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

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К₃)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К₄)

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

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

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K₆)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

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

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

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

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁵⁷

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

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

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

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

¹⁵⁷Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С_б**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

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

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁵⁸.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁵⁹:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹⁶⁰.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

¹⁵⁸ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁵⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁶⁰ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

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

где:

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

И_п — прямые издержки на строительство;

И_к — косвенные издержки на строительство.

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

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

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

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

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

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_{зс}) в общих затратах на строительство

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

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

$$D_{зс} = 0,6.$$

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

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

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

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

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

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

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

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

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

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (P)

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

риска инвестирования"¹⁶¹. "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"¹⁶².

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁶³.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁶⁴:

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

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

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (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 ($k = \sum k_i$).

¹⁶¹ 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.

¹⁶² Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁶³ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁶⁴ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (к) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенство законодательства									

№ 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
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:										
Количество факторов		К								
		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, относятся¹⁶⁵:

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

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может

¹⁶⁵ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁶⁶:

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

Методы определения физического износа¹⁶⁷:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов. Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

¹⁶⁶ 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

¹⁶⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

где:

И_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁶⁸.

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 фондов¹⁶⁹. 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, Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

Таблица 11.2. 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	85
Здания	КС-2	80	83	55	75
Здания	КС-3	65	59	50	59
Здания	КС-4	65	-	45	53
Здания	КС-5	-	-	40	45
Здания	КС-6	-	-	35	40
Здания	КС-7	20	20	30	26

¹⁶⁸ 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)

¹⁶⁹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е.. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

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-11	20	20	30	26
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	26

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 11.3. 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 относят¹⁷⁰:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания¹⁷¹:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - 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 изданиях¹⁷².

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания¹⁷³:

- 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 изданиях¹⁷⁴.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷⁵:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

¹⁷⁰ 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

¹⁷¹ 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.

¹⁷² 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.

¹⁷³ 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.

¹⁷⁴ 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.

¹⁷⁵ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁷⁶. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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.

¹⁷⁶ 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.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод распределения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁷⁷ определения стоимости земли.

¹⁷⁷ "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-аналогами¹⁷⁸. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹⁷⁹

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.¹⁸⁰

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.¹⁸¹

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁸²:

- 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

¹⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁸³:

- 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 цену¹⁸⁴.

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.

¹⁸³ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸⁴ 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-аналогов¹⁸⁵.

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.

¹⁸⁵ 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_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{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_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П_{ст.} — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁸⁶.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁸⁷.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁸⁸.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁹:

- 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.

¹⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁸⁹ 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, если¹⁹⁰:

- 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 расходов¹⁹¹. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

¹⁹⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁹¹ 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 потерь¹⁹²:

- 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 дохода¹⁹³.

Операционные расходы делятся¹⁹⁴:

- 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;

¹⁹² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁹⁴ 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"¹⁹⁵. 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) общей площадью свыше 3 000 кв. метров 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 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 11.4. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	2,00%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 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.

¹⁹⁵ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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

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

Плата за земельный участок¹⁹⁶

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;

¹⁹⁶ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁹⁷. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.5. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены

¹⁹⁷ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

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 оборудования¹⁹⁸.

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 в разделе 1.4 настоящего Приложения).

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"¹⁹⁹.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.6. 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%

¹⁹⁸ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁹⁹ 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
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

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 средства²⁰⁰.

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 проводиться²⁰¹ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);

²⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁰¹ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(З_c) \times Д_{кз} \times Д_{кв},$$

где:

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

Д_{кз} — доля короткоживущих элементов;

Д_{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. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

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 рынка²⁰², специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.7. 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.

²⁰² "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".

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода **On** отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **On** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
- низкое значение — до 2%;
- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (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 11.8. 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										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

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

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

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 репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 11.9. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс 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/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1}$$

где:

BC — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n}$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁰³:

- 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 постпрогнозируемых периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

²⁰³ 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:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

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, если²⁰⁴:

- 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.

²⁰⁴ 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"²⁰⁵.

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"²⁰⁶.

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"²⁰⁷.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"²⁰⁸.

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

²⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

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

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

²⁰⁸ 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 групп²⁰⁹:

- 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.

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;

²⁰⁹ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	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:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 11.10. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес (An)}$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес (An)}$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k.)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес (An)}$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

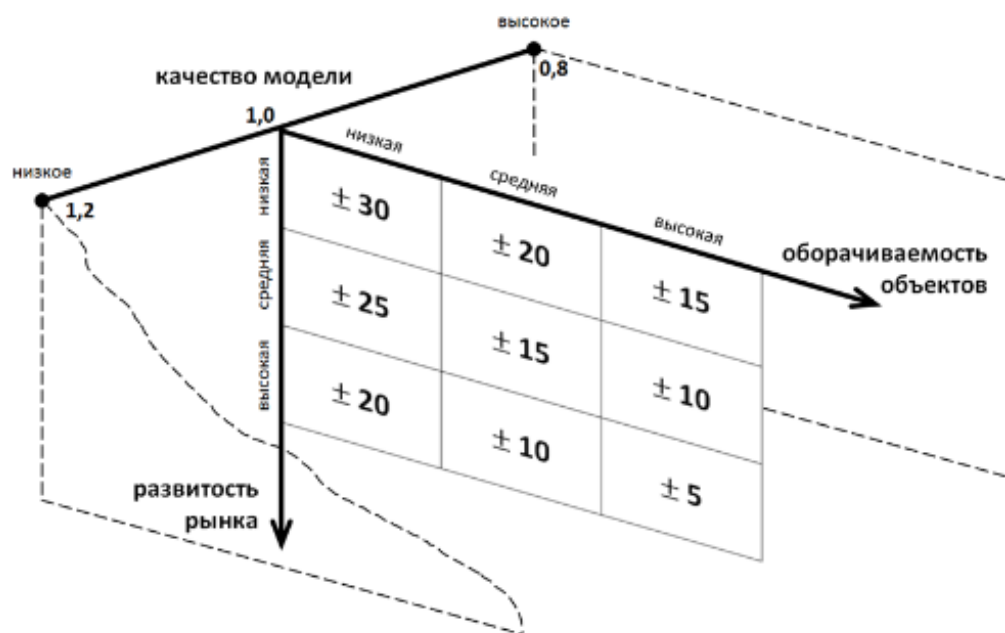
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²¹⁰ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²¹¹



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

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;

²¹⁰ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²¹¹ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

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

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

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

Таблица 11.11. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.12. 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 оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

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 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

АО "Сбер Управление Активами" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 6"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://ardera.ru/sadovnicheskaya-32-1>

ARDERA Коммерческая недвижимость в Москве от собственников без комиссии. +7 495 021-32-13 [Оставить заявку](#)

Класс В+ Лот №25394 Без комиссии

Особняк Садовническая 32 стр.1

Москва, улица Садовническая, дом 32, стр. 1
м. Новокузнецкая, 7 мин. пешком

Аренда помещений **Продажа**

Офис
1648 м²
212379 Р

Категории: Продажа офисов класса В+, Аренда офисов класса В+, Все

+7 495 021-32-13

[Оставьте заявку](#)

Мы свяжемся с вами в течение 5 минут

Аренда помещений **Продажа**

Офис	Площадь, м ²	Этаж	Р/м ²	Р всего
	1648	2+мансарда	212 379	350 000 592

Класс В+ Лот №25394 Без комиссии

Особняк Садовническая 32 стр.1

Москва, улица Садовническая, дом 32, стр. 1

Аренда помещений **Продажа**

Офис
1648 м²
212379 Р

+7 495 021-32-13

[Оставьте заявку](#)

Мы свяжемся с вами в течение 5 минут

[Печать](#) [Презентация](#)

Аренда помещений **Продажа**

Офис	Площадь, м ²	Этаж	Р/м ²	Р всего
	1648	2+мансарда	212 379	350 000 592

Характеристики особняка Садовническая 32 стр.1

Общая площадь	1648.8 м ²
Полезная площадь	1318.0 м ²
Кол-во этажей	2
Год постройки	1958 г.
Год реконструкции	2005 г.
Почтовый индекс	115035
ИФНС	5 (7705)
Лифты	нет
Отделка	Стандартная офисная отделка
Система вентиляции	Приточно-вытяжная
Система кондиционирования	Центральная
Система пожаротушения	Спринклерная с оповещением
Безопасность	Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение,

Объект: **Особняк Садовническая 32 стр.1**
Москва, улица Садовническая, дом 32, стр. 1

Аренда помещений | **Продажа**

Офис
1648 м²
212379 Р

+7 495 021-32-13
Заявка

Имя

Телефон

Пожелания к недвижимости

Оставить заявку

Мы свяжемся с вами в течение 5 минут

Почтовый индекс: 115035
ИФНС: 5 (7705)
Лифты: нет
Отделка: Стандартная офисная отделка
Система вентиляции: Приточно-вытяжная
Система кондиционирования: Центральная
Система пожаротушения: Спринклерная с оповещением
Безопасность: Огороженная территория, охрана, видеонаблюдение, шлагбаум
Мощность: 200 Вт/м²
Парковочный коэффициент: 1 м/м на 100 м²
Парковка: Наземная
Интернет провайдеры: МГТС (MGTS)
Отдельный вход: Да, 5
Инфраструктура: Кафе, Магазин, Аптека, Банк, Банкомат, Ресторан
Материал постройки: Кирпич

Описание особняка Садовническая 32 стр.1

Продажа и аренда офисов класса В+ в особняке Садовническая 32 стр.1 (без комиссии), обновления по свободным площадям. Индивидуальный подход к арендаторам офисов и покупателям помещений.

1. **77:01:0002022:1088**
Москва г, ул Садовническая, д 32, строен 1
[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:01:0002022:1088
Кад. квартал:	77:01:0002022
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Административно-офисное
Адрес:	Москва г, ул Садовническая, д 32, строен 1
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	230 134 164,00 руб.
Общая площадь:	1 648,8 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	3
подземная этажность:	-
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1870

1. **77:01:0002022:25**
г Москва, ул Садовническая, вл 32-34, стр 1
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0002022:25
Кад. квартал:	77:01:0002022
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Садовническая, вл 32-34, стр 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	130 453 298,25 руб.
Декларированная площадь:	1 199 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
по документу:	участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

Аналог 2

https://msk.kupiproday.ru/realty/moscow_kommercheskaya_prodaetsya_osobnyak_osz_klass_B_v_cao_1985137

The screenshot shows a real estate listing on the website 'купипродай'. The listing is for a commercial building (осз, класс В+) in the CAO (ЦАО) area of Moscow. The price is 199,000,000 RUB. The contact number is 8 966 025-51-42. The listing includes a photo of the building and a detailed description.

Продаётся особняк (осз, класс В+) в ЦАО
№ 1985137, размещено 26 мая 681 ★★★★★

199 000 000 Р
8 966 025-51-42
Написать сообщение

Николай
все объявления
Москва,
Сретенский туп., 3 с1,
м. Сухаревская на карте

Продаётся особняк (осз, класс В+) в ЦАО, м. Сухаревская, 100 метров пешком от метро, 1-я линия домов.
Расположенный на огороженном земельном участке в 7-мь соток.
В одной минуте пешком от М Сухаревская.
Перекрытие бетонные реконструкция здания проводилась 2002 году.
Площадь строения 742 кв. м, четыре уровня: подвал, два этажа и полноценная мансарда. Два входа, один с первой линии улицы, второй выходит во двор.
Площадь двора обеспечивает свободную парковку 10-12 машино мест.
Земельный участок в аренде до 2062 года.
Двор и здание оборудованы системами видеонаблюдения. Электрическая мощность подведенная к особняку 50КВА, позволяет с комфортом использовать здание как офис и возможно жилой дом.
Система вентиляции и отопления устроена таким образом, что зимой в здании тепло а летом всегда прохладно.
Тем не менее особняк частично оборудован системами кондиционирования.
Входная группа и парадная лестница в особняке выполнена из зелёного метлахского мрамора, перила лестницы из нержавеющей стали, что в сочетании предаёт входу необыкновенный комфорт и спокойствие.
Толстые кирпичные стены не позволяют проникать внутрь грохоту и шуму вечно гудящих садового кольца и динамичной Сретенке.
Офисная часть здания оформлена в строгом деловом стиле, светлые стены, ламинат, подвесные потолки.
Планировка кабинетная, за исключением подвальной части здания где оборудован зал с барной стойкой.
Ближайшая станция метро Сухаревская находится в одной минуте ходьбы, также пешком можно добраться до Чистых ворот и Тургеневской.
Этот имущественный комплекс продаётся по цене 199 мл. рублей вкл. НДС.
Стоимости на 15 % ниже рыночной.
Рассмотрим лизинг, ипотеку.

© Владелец товарного знака: Société des Produits Nestlé S.A. (Швейцария)

Информация	Услуги
1. 77:01:0001087:2065 г. Москва, Сретенский туп., вл. 3, стр. 1 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →	1. 77:01:0001087:1035 Москва г, туп Сретенский, д 3, строен 1 Поиск в границах объекта →
Тип: Земельный участок Кад. номер: 77:01:0001087:2065 Кад. квартал: 77:01:0001087 Статус: Учетный Адрес: г. Москва, Сретенский туп., вл. 3, стр. 1 Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: Собственность публично-правовых образований Кадастровая стоимость: 98 721 827,10 руб. Уточненная площадь: 765 кв. м Разрешенное использование: Для размещения коммунальных, складских объектов по документу: участки размещения административно-деловых объектов; объекты размещения офисных помещений (1.2.7)	Тип: Здание Кад. номер: 77:01:0001087:1035 Кад. квартал: 77:01:0001087 Статус: Ранее учтенный Наименование: - Адрес: Москва г, туп Сретенский, д 3, строен 1 Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 165 958 996,50 руб. Общая площадь: 742,5 кв. м Основные характеристики общая этажность: 2 подземная этажность: 1 материал стен: - площадь застройки: - завершение строительства: 1907

Аналог 3

<https://smolenkaestate.ru/commercial/549163/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website smolenkaestate.ru. The browser's address bar shows the URL https://smolenkaestate.ru/commercial/549163/. The website header includes the logo 'se ESTATE SMOLENKA' and the tagline 'THE ART OF REAL ESTATE'. The main heading of the listing is 'ПРОДАЖА ОСЗ / ОСОБНЯКА, ПЛОЩАДЬ 706 КВ.М., 1 ЭТАЖ, КАЗАРМЕННЫЙ ПЕР, 6С1, РАЙОН БАСМАННЫЙ, ПЛ. УЧ. 5 СОТ'. Below the heading is a large photograph of a multi-story brick building. To the right of the photo, there is a sidebar with property details: 'НОМЕР ОБЪЕКТА: 549163', 'МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ' (address: Казарменный пер. 6С1, Москва г, Курская, 10 мин., район: Басманный, ЦАО), 'ХАРАКТЕРИСТИКИ' (общая площадь: 706 кв.м., цена: 172 000 000 руб., категория: ОСЗ / Особняк, этаж: 1 из 3, парковка: свободная), and 'ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА' (год постройки: 2016, тип дома: ОСЗ / особняк). The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 22:42 on 18.11.2020.

1. 77:01:0001024:2384
г. Москва, пер. Казарменный, вл. 6, стр. 1
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0001024:2384
Кад. квартал:	77:01:0001024
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, пер. Казарменный, вл. 6, стр. 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	50 271 958,94 руб.
Уточненная площадь:	482 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
Кадастровый инженер:	Суботина Людмила Владимировна
Дата постановки на учет:	17.03.2015
Дата изменения:	09.01.2019

1. 77:01:0001024:1013
Москва г, пер Казарменный, д 6, строен 1
[Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:01:0001024:1013
Кад. квартал:	77:01:0001024
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, пер Казарменный, д 6, строен 1
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	142 405 739,61 руб.
Общая площадь:	706,1 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	3
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение	1910

Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243322803/>

Торговая площадь (В), 8 382 м²
Москва, ЦАО, р-н Арбат, Арбатская пл., 14С1. На карте
Арбатская - 1 мин. пешком | Александровский сад - 6 мин. пешком
Боровицкая - 9 мин. пешком

1 650 000 000 Р
196 851 Р за м²

+7 981 666-75-04

8 382 м² Площадь
1 из 4 Этажи
Свободно Помещение
В Класс

Предлагается к продаже Торговый Центр общей площадью 8382 кв.м., расположенный на первой линии Нового Арбата. Действующий и приносящий доход арендный бизнес: МАЛТ - 20 293 000 руб. (ежегодная индексация от 5 до 10% у каждого арендатора) ГАЛ - 243 518 000 руб.
Здание разделено на 4 уровня: 2 подземных (шоколь и подвал) и 2 наземных этажа (первый и второй), для каждого блока и арендатора предусмотрены: отдельный вход с фасада (всего 8 входов), грузовые лифты, подсобные помещения, разгрузка с подвального этажа (подвоз грузов и товаров обеспечивается через подземный въезд). Заловка планировка (орел, вазе, сетка и др.), 100% площади сдаются в аренду. Долгосрочные договоры аренды со всеми арендаторами. Арендаторы: сетевой продуктовый супермаркет ПЕРЕКРЕСТОК, ресторан Обед Буфет, ресторан ТАКСИМ, ресторан ДЫМОКРАТИЯ, ресторан ПАНДА, булочерская компания ФОНБЕТ, Музей аттракционное и квест-комната с множеством лабиринтов, карнавал-клуб СОЛО, Пиццерия.

Первая линия Нового Арбата, витринное остекление по всему фасаду, муниципальная парковка, рекламный потенциал, знаковый гарантированный высоколиквидный объект торговой недвижимости столицы.

Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Местоположение: Станция метро Арбатская в 5 мин. пешком, Смоленская 10 минут пешком - данная локация отличается очень высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Объект без обременений, собственник "ООО" с НДС. 2 учредителя, структура сделки обсуждается. Цена значительно снижена!

Дополнительная информация
Цена: 1 650 000 000 руб.
Ставка аренды: 20 293 000 руб. мес.
Общая площадь: 8 382 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

4242 м² Площадь
1 из 7 Этаж
Свободно Помещение

1520527 Предлагаемый к продаже объект находится в Центральном административном округе между ТТК и Садовым кольцом в районе "Хамовники" на границе с районом "Арбат". Транспортная доступность отличная. Помещение занимает 1-й этаж жилого 7-этажного кирпичного дома в котором расположились несколько торговых помещений ресторан, мебельный салон. Помещение представляет собой трехуровневую систему: 1-й эт-1163 кв.м., подвал -2253 кв.м., антресоль -507 кв.м. Помещения имеют качественную внешнюю и внутреннюю отделку.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	999 999 999 р	Налог	НДС включен:
Ставка	226 040 р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Смоленская ул., 7
Смоленская

Пожокие рядом: Инфраструктура, Парковка

999 999 999 р
226 040 р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИРГО Александр Недвижимость МСК-офис Бегова
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 123 объекта
+7 983 666-21-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, помните, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Кварт. План "Парадально Ближний"
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Сталией ввоз. Восточный торговый район. Выгодные условия продажи!
+7 (495) 306-43-73

Аренда от 35,4 м² от 1 085 р./м²/мес.
Москва. 12 линия, витрины, высокие потолки, метра под завязку.
+7 (495) 326-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.kay.don.ru

Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/236005156/>

Готовый бизнес, 11 816 м²
Москва ЦАО р-н Мещанский, Малая Суварская пл., 12 На карте
Суварская - 1 мин. пешком М. Цветной бульвар - 17 мин. пешком
Проспект Мира - 15 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

3 фото

11 816 м² Площадь
1 из 6 Этаж

SimpleFinance
купи этот объект в кредит
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн р

2 700 000 000 р
229 504 р за м²

ИРГО Планета Недвижимости Москва
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 343 объекта
+7 901 129-97-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

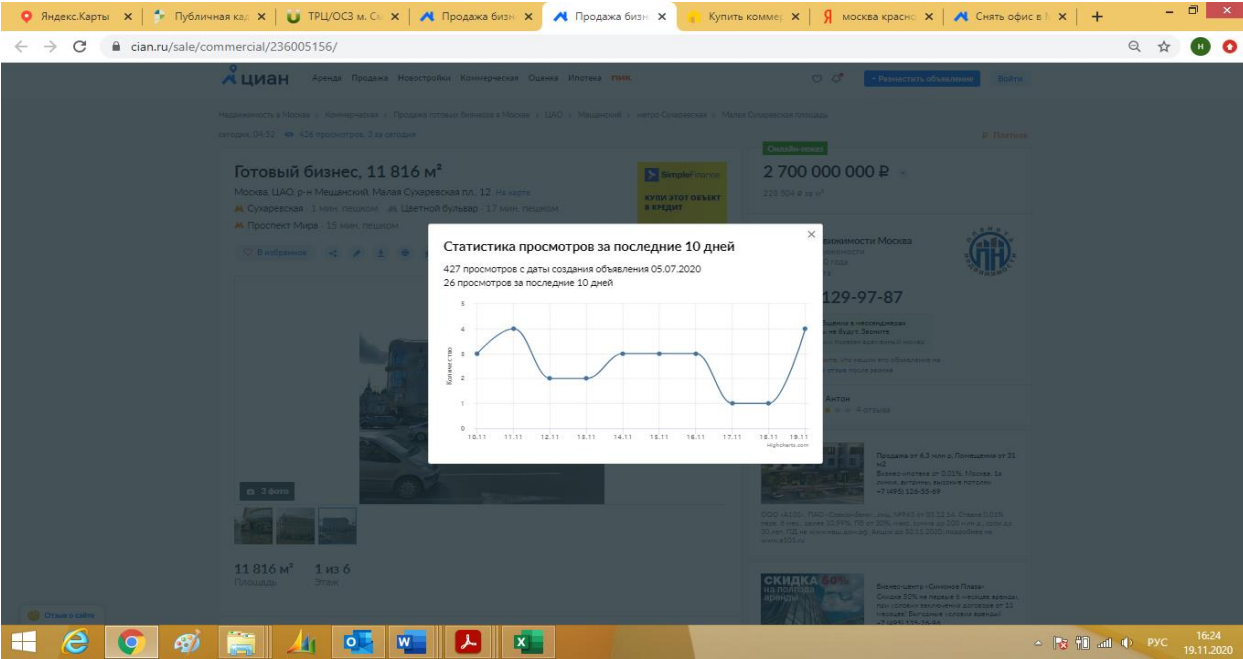
Пожалуйста, помните, что мыши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Кременя Антон
3.3 [оценки](#) 4 отзыва

Продажа от 6,3 км.р. Помещения от 31 м². Бизнес-ипотека от 0,01%. Москва. 12 линия, витрины, высокие потолки!
+7 (495) 326-55-69

ООО «А101», ПАО «Сбербанк», инд. ИРГО от 01.11.14. Ставка 0,01% пер. 0 мес. далее 10,99%, ПБ от 30%, макс. сумма до 200 млн.р., срок до 30 лет. ПД на сайте www.kay.don.ru. Акция до 30.11.2020! подробности на www.a101.ru

СКИДКА 60% на покупку аренды
Бизнес-центр «Симонет Плаза»
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды.
При условии выполнения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 326-55-69

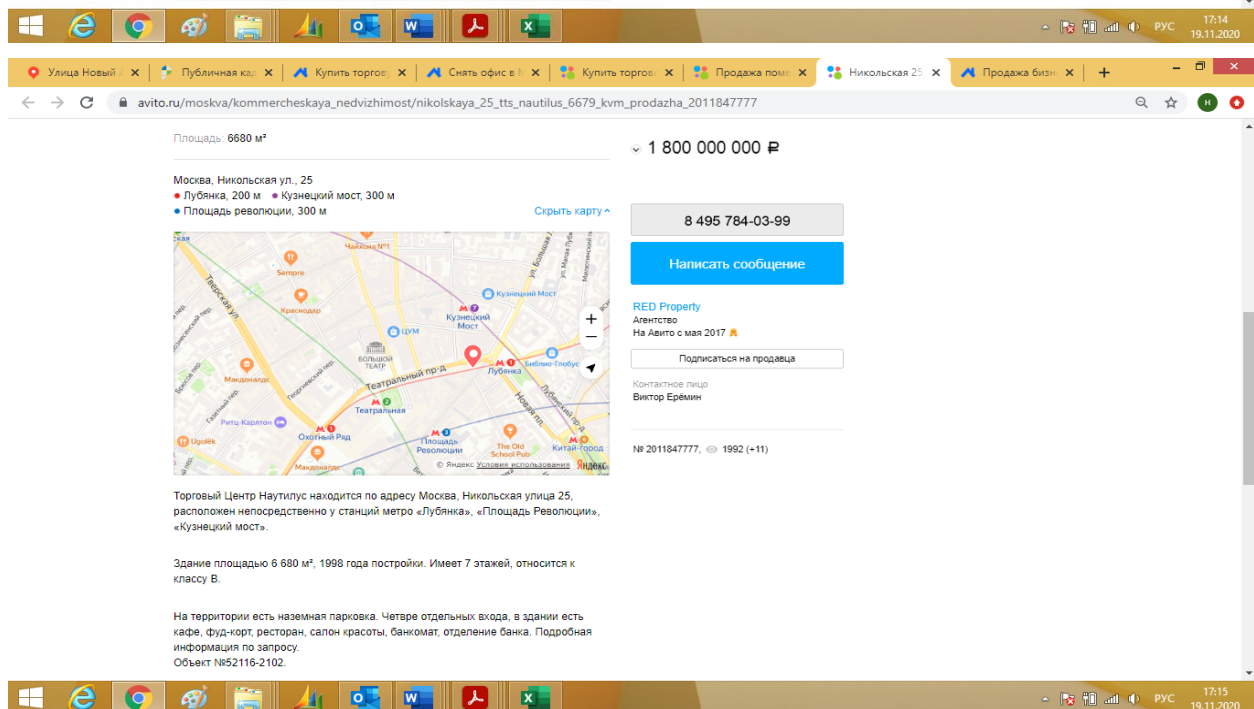
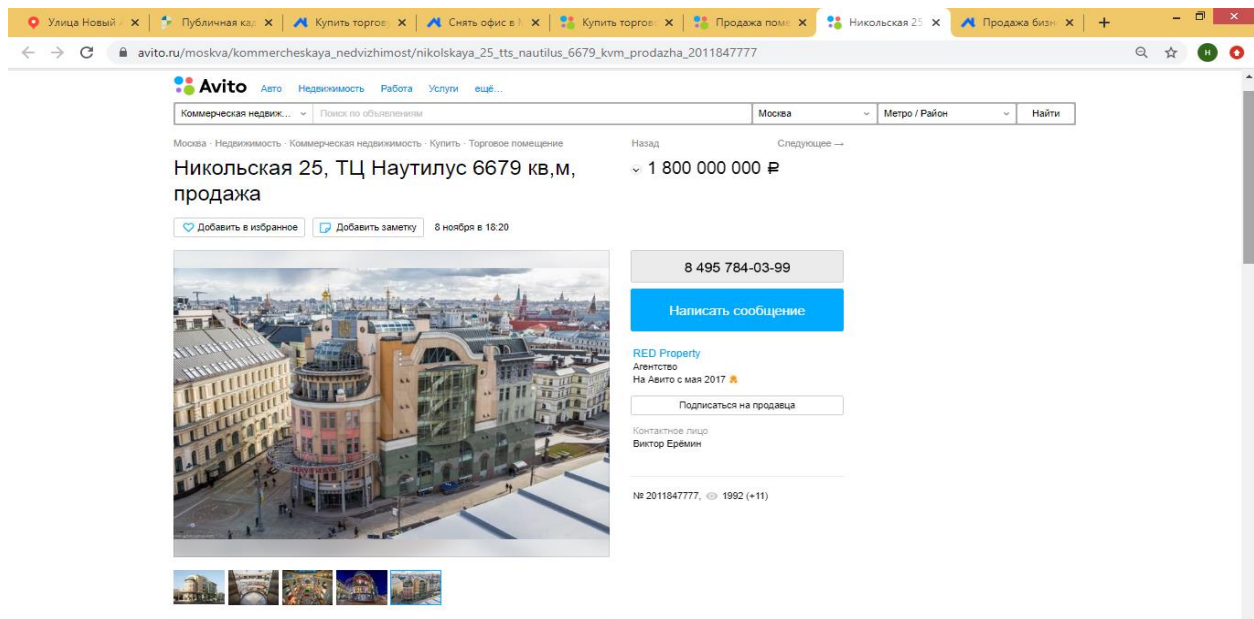


The screenshot shows the full listing details for the business:

- Area:** 11 816 m² (1 из 6 Этаж)
- Price:** 2 700 000 000 Р
- Address:** Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Малая Сухаревская пл., 12
- Description:** ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. ТОЦ Садовая Галерея. Окупаемость: 6,6 лет. -1 3 этажи торговые помещения: 4500 кв.м. 4-6 этажи офисные: 930 кв.м. Земельный участок: 0,26 га. ЧОД: 408 443 672 руб. Стоимость: 2,7 млрд. руб. (с НДС)
- Agent:** Планета Недвижимости Москва, +7 901 129-97-87
- Conditions:** Цена: 2 700 000 000 Р, Налог: 450 000 000 Р, НДС включен: 450 000 000 Р. Ставка: 228 504 Р за м². Тип сделки: Свободная продажа.

Аналог №4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nikolskaya_25_tts_nautilus_6679_kv_m_pro_dazha_2011847777



Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРК-2020) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020

СРК-2020 АО «НЭ... x

112 / 182 66,7%

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАННИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Самарск	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Томск	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы	8,2%	5,5%	11,0%

Прибыль предпринимателя

Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №25, ноябрь 2019 г.) под редакцией
канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва
2019



СРД-25, ноябрь 2019 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпри- нимателя (ПП)/Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	28	31
	Середина и окраина	Произв. помещения	4, «С»	16	19
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	22	25
10.	Курск				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»	13	15
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	15	18
11.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	53	59
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	42	48
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	38	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	74	72
	Центр	Магазины	1,4 «С»	41	44
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	64	69
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	42	49
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	35	33
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	31	29
	Центр и основные маги- страли	Офисы	3, 6, «А»	57	55
	Центр и основные маги- страли	Офисы	3, 6, «В»	56	55
	Центр и основные маги- страли	Офисы	1, «С»	39	43
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	36	34
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	32	31
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	52	54
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	61	60
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	41	43
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	11	13
	Центр	Подз. парковки в элит- ных жилых зданиях	1,3	58	53
	Середина	Подз. парковки в элит- ных жилых зданиях	1,3	52	51
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элит- ных жилых зданиях	1, 3	46	49
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	26	30
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	32-41	35-44
12.	Московская область				

Себестоимость строительства для офисной недвижимости

Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.
 (<https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf>)

Отдел 1. ПОКАЗАТЕЛИ НОРМАТИВА ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Код показателя	Наименование показателя, единица измерения	Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб.
----------------	--	--

РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ, ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ЗДАНИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Таблица 02-01-001 Административные здания

Измеритель: 1 м² общей площади

02-01-001-01	Административные здания на 500 м ²	48,19
02-01-001-02	Административные здания на 1000 м ²	45,93
02-01-001-03	Административные здания на 1 500 м ²	41,56
02-01-001-04	Административные здания на 2 500 м ²	41,07
02-01-001-05	Административные здания на 5 000 м ²	37,23
02-01-001-06	Административные здания на 5 700 м ²	36,10
02-01-001-07	Административные здания на 10 000 м ²	31,49

РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ

Таблица 02-02-001 Здания суда

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-001-01	Здания суда на 1 000 м ²	39,91
02-02-001-02	Здания суда на 4 000 м ²	38,44

Таблица 02-02-002 Здания полиции

Измеритель: 1 м² общей площади

02-02-002-01	Здания полиции на 200 м ²	60,26
02-02-002-02	Здания полиции на 2 300 м ²	30,26
02-02-002-03	Здания полиции на 5 500 м ²	27,38
02-02-002-04	Здания полиции на 8 600 м ²	24,33

Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «10» октября 2017 г. № 1444/пр

«Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «13» июня 2017 г. № 868/пр
(в редакции приказа Минстроя России
от «10» октября 2017 г. № 1444/пр)

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

НЦС 81-02-02-2017

СБОРНИК № 02. Административные здания

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Общие указания

1. Укрупненные нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства, и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область).

3. Показатели НЦС представляют собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 м² общей площади, 1 машино-место, 1 место).

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных балконов и галерей

19. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

20. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в городах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Показатели таблицы 02-02-001 «Здания суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий районных и равных им судов общей юрисдикции.

Показатели Таблицы 02-02-002 «Здания полиции» предназначены для определения стоимости строительства:

- зданий отделений полиции в районах – НЦС 02-02-002-01 «Здания полиции на 200 м²»

- зданий отделов внутренних дел в городах без районного деления (районах, районах в городах) - НЦС 02-02-002-02+04 «Здания полиции на 2 300 м² - 8 600 м²».

Показатель Таблицы 02-03-001 «Пожарное дело» предназначен для определения стоимости строительства объектов пожарной охраны V типа.

21. Показателем НЦС 02-01-001-06 предусмотрены работы по наружной отделке здания: вентилируемый фасад с облицовкой плитками из керамогранита по металлическому каркасу и устройством теплоизоляционного слоя (без учета стоимости керамогранита, металлического каркаса и теплоизоляционного материала), с установкой и разборкой наружных инвентарных лесов. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м² общей площади здания 1,3 тыс. руб.

22. Показателем НЦС 02-02-001-02 предусмотрена наружная отделка здания: штукатурный слой по утеплителю толщиной 100 мм и облицовкой цоколя керамической плиткой. В случае изменения типа отделки фасадов, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м² общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен металлюсайдингом в вертикальном исполнении с пароизоляционным слоем по металлическому каркасу. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м² общей площади здания 1,5 тыс. руб.

24. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек допускается применять следующие коэффициенты:

- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности и антитеррористической защиты зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 – для показателя 02-02-002-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 – для показателя 02-02-002-02; 1,11 – для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04 – для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01;

- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02;

- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04 – для показателя 02-02-001-02; 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

25. При строительстве объектов в условиях стесненной городской застройки к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06.

26. Показатели приведены без учета налога на добавленную стоимость.

Региональный коэффициент

Сборник КО_ИНВЕСТ №112, стр. 175-176, Таблица 8.1

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

175

8. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ КО-ИНВЕСТ (отношение средней цены в регионе к средней цене по Московской области)

8.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ РЕСУРСОВ на 01.04.2019 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	Группа материалов основной номенклатуры					Оплата труда работников
	Железобетонные и бетонные изделия	Бетоны, растворы	Кирпич	Стальные конструкции	Лесоматериалы	
1	2	3	4	5	6	7
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	0,894	1,143	1,050	1,037	1,039	0,650
Северный район						
Республика Карелия *	1,077	0,896	1,181	1,009	0,995	0,717
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,920	1,445	1,404	1,059	1,175	0,911
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,121	1,762	1,711	1,291	1,432	1,110
Архангельская область (южнее Полярного круга)	0,985	1,119	1,984	1,030	1,079	0,810
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,199	1,361	2,415	1,254	1,313	0,986
Вологодская область	0,864	0,952	1,146	0,987	0,939	0,665
Мурманская область *	1,110	1,786	1,473	1,059	1,240	1,007
Северо-Западный район						
г. Санкт-Петербург	0,884	0,879	0,964	1,015	0,886	0,954
Ленинградская область	0,785	0,913	0,961	1,007	1,327	0,867
Новгородская область	0,817	1,145	0,860	0,989	1,375	0,566
Псковская область	0,770	0,952	0,955	0,999	1,022	0,428
Центральный район						
Брянская область	0,777	0,913	0,874	0,981	0,889	0,500
Владимирская область	0,852	1,186	1,354	0,991	0,977	0,543
Ивановская область	0,840	0,893	1,309	0,993	0,747	0,542
Калужская область	0,787	1,114	0,961	0,995	0,912	0,619
Костромская область	0,723	0,993	0,942	0,976	0,733	0,424
г. Москва	0,779	0,958	1,005	1,018	0,965	1,089
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,797	0,900	0,795	0,991	0,925	0,484
Рязанская область	0,812	1,145	0,827	0,984	0,995	0,492

8

Региональные коэффициенты КО-ИНВЕСТ

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 22

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80 - 0,90
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,79 - 0,91
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,79 - 0,90
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81 - 0,91
5	С населением от 1000 тыс. чел.	0,86	0,81 - 0,90
6	Москва	0,82	0,76 - 0,87

Корректировка на местоположение

Данные открытых источников: www.cian.ru

Снять помещение свободного назначения в Москве рядом с метро Арбатская

Найдено 148 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: 36 009 руб за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Помещение под кафе	39	Помещение под салон красоты	26	Помещение под аптеку	10
Помещение под магазин	34	Помещение под шоурум	22	Помещение под продукты	10

Аренда от собственника
Своб. назнач. 117 м² за 120 000 руб./мес.
УСН - 12 300 руб. за м² в год.

Арбатская - 5 минут пешком
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, м. Арбатская, Никитский бульвар, 9

УСЛУГИ: ОФИС 117 м², Никитский б. д. 9, высокий потолок с окнами над землей, отдельный вход, СО ДВОИХ (звезд) и проезд во двор с Неваликовского переулка, с Никитского бульвара только проезд, 6 этаж - холл + 2 ст.л., п.2,7, 8 кВт, домофон, интернет, кондиционеры, зак...

Своб. назнач. 117 м² за 120 000 руб./мес.

Снять помещение свободного назначения в Москве рядом с метро Новокузнецкая

Найдено 106 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: 29 988 руб за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Помещение под магазин	34	Помещение под шоурум	27	Помещение под аптеку	19
Помещение под салон красоты	33	Помещение под кафе	26	Помещение под продукты	13

Своб. назнач. 400 м² за 450 000 руб./мес.
УСН - 13 500 руб. за м² в год.

Новокузнецкая - 10 минут пешком
Б-льон Раушской набережной, 4/5
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, м. Новокузнецкая, Раушская набережная, 4/5

Сдается в аренду помещение на Первой линии. Вид свободный с Раушской набережной. С ремонтом в стиле Лопт, под ресторан. Идеально подойдет под Паб или караоке бар. Свободного назначения под любой вид деятельности (ресторан, салон красоты, медицинский центр, караоке...

Своб. назнач. 114 м² за 450 000 руб./мес.

Скриншот сайта Циан. URL: cian.ru/cat.php?deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=15&m2=1&metro%5B%D=121&offer_type=offices&office_type%5B%D=5&only_foot=2

Навигация: Аренда, Продажа, Новостройки, Коммерческая, Оценка, Ипотека, ГИСК

Фильтры: Снять, ПСН, Цена: от до, за м² в год, Площадь: от до м², От оф. представителя

Локация: Москва, Метро, Район, Город, адрес, метро, район или шоссе

Навигация: До метро 15 мин. пешком, Суваревская

Снять помещение свободного назначения в Москве рядом с метро Суваревская

Найдено 119 объявлений

Средняя цена в результатах поиска: 30 000 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Помещение под магазин	39	Помещение под кафе	35	Помещение под продукты	13
Помещение под салон красоты	36	Помещение под шоурум	29	Помещение под аптеку	10

Офис в аренду площадью 300,05 м2. Своб. назнач. 300,05 м² за 500 084 руб./мес. КЛАСС В-УСН - 20 000 руб. за м² в год.

Суваревская - 8 минут пешком
БЦ "на Суваревской"
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, м. Суваревская, Большая Суваревская площадь, 9

Сдается помещение свободного назначения напрямую от собственника в аренду площадью 300,05 м2, на 3 этаже 4-этажного бизнес-центра класса в 4 мин. пешком от м.Суваревская. Помещение предоставляется в прямую аренду, с предоплатой в 2 месяца. Минимальный срок аренды...

+7 904 566-87...

Скриншот сайта Циан. URL: cian.ru/cat.php?deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=15&m2=1&metro%5B%D=61&offer_type=offices&office_type%5B%D=5&only_foot=2

Навигация: Аренда, Продажа, Новостройки, Коммерческая, Оценка, Ипотека, ГИСК

Фильтры: Снять, ПСН, Цена: от до, за м² в год, Площадь: от до м², От оф. представителя

Локация: Москва, Метро, Район, Город, адрес, метро, район или шоссе

Навигация: До метро 15 мин. пешком, Курская

Снять помещение свободного назначения в Москве рядом с метро Курская

Найдено 182 объявления

Средняя цена в результатах поиска: 27 351 Р за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Помещение под салон красоты	60	Помещение под магазин	50	Помещение под продукты	16
Помещение под шоурум	55	Помещение под кафе	37	Помещение под аптеку	13

Земляной Вал 39/1С1
Своб. назнач. от 42 м² до 203,7 м² от 250 000 руб./мес.
УСН - от 35 714 Р за м² в год.

Курская - 6 минут пешком
Москва, ЦАО, р-н Восточный, м. Курская, улица Земляной Вал, 39/1С1

Помещение на выходе на метро "Калужская", презентабельный фасад. Очень интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Более 3000 чел./мес. Пересечение пешеходных потоков от Курского вокзала, трех веток метро и ТЦ "Атриум". Неподалеку ТЦ Атриум Рядом аптека Горздрав...

84 м²	42 м²	60 м²	Еще 1
250 000 Р/мес	400 000 Р/мес	600 000 Р/мес	площадь

+7 981 666-05...

Скриншот веб-страницы на сайте Циан. URL: cian.ru/cat.php?currency=2&deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=15&tm2=1&metro%5B0%5D=115&minprice=18000&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=...

Навигация: Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **гипк**

Фильтры: Снять ПСН Цена: от до за м² в год Площадь: от до м² От оф. представителя
Москва Метро Район Город, адрес, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Др метро 15 мин пешком Смоленская

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда помещений свободного назначения в Москве / ЦАО / Арбат

Снять помещение свободного назначения в Москве рядом с метро Смоленская

Найдено 145 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска: 32 543 руб за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Помещение под магазин	42	Помещение под кафе	37	Помещение под аптеку	12
Помещение под салон красоты	38	Помещение под шоурум	27	Помещение под продукты	12

Первая Линия! Метро 2 мин пешк! Соб. нац. 163 м² за 290 000 руб/мес. УСН - 21 500 руб. за м² в год.

М Смоленская - 2 минуты пешком Москва, ЦАО, р-н Арбат, м. Смоленская, Протонный переулок, 11

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА: МЕТРО СМОЛЕНСКАЯ 2 МИНУТЫ ПЕШКОМ! ПЕРВАЯ ЛИНИЯ! СДЕЛЬНЫЙ ВХОД! 1-ый ЭТАЖ! ПОТОЛКИ 3.5 МЕТРА! СКИН-ПО ПЕРИМЕТРУ - 8 ФОНТОВ ПЛЮС ПЛЮСОВЫЕ ПАНЕЛИ! КОДИЦИОНЕРОВАННЕ! ДЛИТЕЛЬНАЯ АРЕНДА! Своя постройка в Самом Сердце Центрального Округа Москвы...

Показать телефон
Написать сообщение
Светлана Баринаева

7 912 097-42... В избранное Пожаловаться

Street-retail 98к2 Новый Арбат

Скриншот веб-страницы на сайте Циан. URL: cian.ru/cat.php?currency=2&deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=15&tm2=1&maxprice=150000&metro%5B0%5D=64&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=...

Навигация: Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека **гипк**

Фильтры: Снять ПСН Цена: от до за м² в год Площадь: от до м² От оф. представителя
Москва Метро Район Город, адрес, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Др метро 15 мин пешком Лубянка

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Аренда помещений свободного назначения в Москве / ЦАО / Мещанский

Снять помещение свободного назначения в Москве рядом с метро Лубянка

Найдено 119 объявлений По умолчанию На карте

Средняя цена в результатах поиска: 38 794 руб за м² в год

Рекомендуем посмотреть:

Помещение под кафе	41	Помещение под магазин	32	Помещение под аптеку	12
Помещение под салон красоты	35	Помещение под шоурум	25	Помещение под продукты	11

Аренда от собственника в центре!! Соб. нац. 265 м² за 600 000 руб/мес. КЛАСС В- Выключ НДС 100000 руб. - 27 170 руб. за м² в год.

М Лубянка - 4 минуты пешком БЦ "Лубянка" Москва, ЦАО, р-н Восточный, м. Лубянка, Лубянский проезд, 19С2

Сдается в аренду помещение в самом центре г. Москвы! Шикарное местоположение и удачная инфраструктура. Отдельное здание, предназначенное только для Вашего бизнеса, с отдельными входами и прекрасной планировкой. В здании может располагаться обучающий детский центр...

Онлайн-показ
Показать телефон
Деловой Центр Лубянский

7 901 129-74... В избранное Пожаловаться

5 часов назад

Помещение от собственника

Корректировка на удаленность объекта от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
 Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
 Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.
 Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
 Дата выпуска - 2020 г.
 Период применения корректировки - 2020 г.
 Регион применимости: г. Москва*

*Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
 Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{об} \div I_{ан}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{об}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{ан}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{метро} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм}), \text{ где}$$

$K_{метро}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{дм}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Кoeffициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на площадь для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2018 г.
 Лейфер Л.А.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,21	1,42	1,68	1,81
	0,1-0,5	0,83	1,00	1,17	1,39	1,49
	0,5-1,0	0,70	0,85	1,00	1,19	1,27
	1,0-0,3	0,59	0,72	0,84	1,00	1,07
	>3	0,55	0,67	0,79	0,93	1,00

Таблица 44

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,09	1,16	1,25	1,29
	0,1-0,5	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	0,5-1,0	0,86	0,93	1,00	1,08	1,11
	1,0-0,3	0,80	0,87	0,93	1,00	1,03
	>3	0,77	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

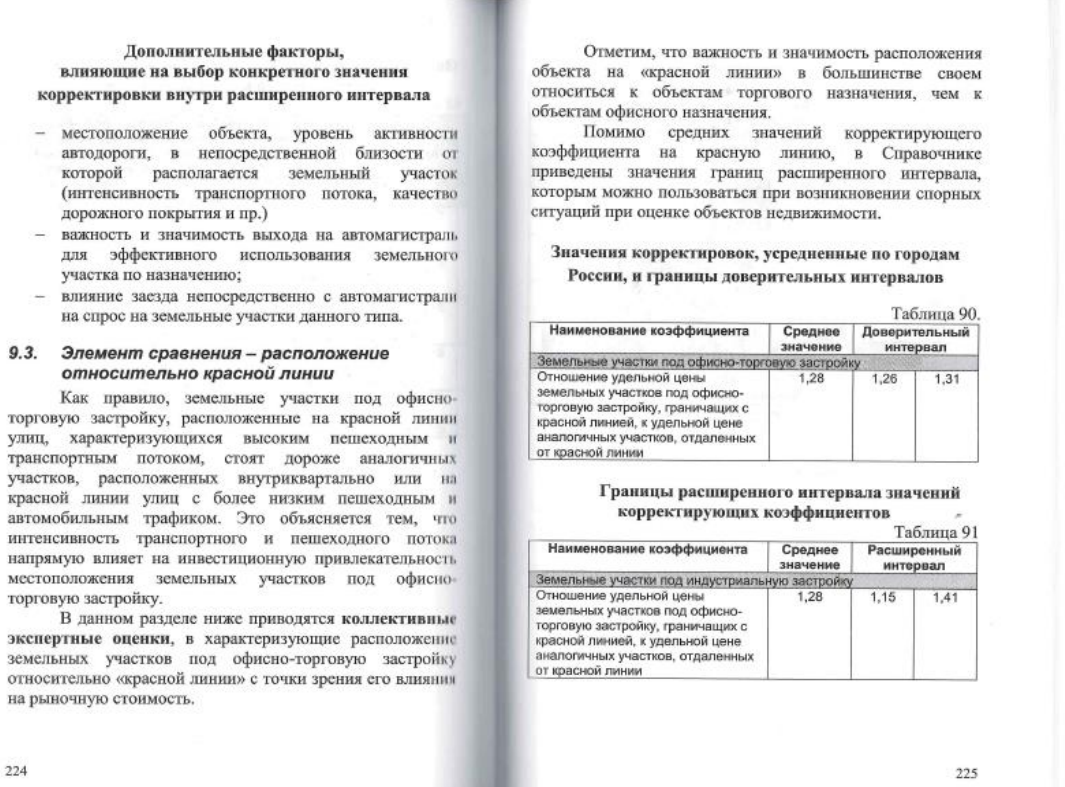
Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения 500-1000 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,13	1,26	1,41	1,47
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,11	1,24	1,30
	0,5-1,0	0,79	0,90	1,00	1,12	1,17
	1,0-0,3	0,71	0,81	0,89	1,00	1,05
	>3	0,68	0,77	0,85	0,95	1,00

Таблица 46

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,35	1,73	2,27	2,53
	0,1-0,5	0,74	1,00	1,28	1,68	1,87
	0,5-1,0	0,58	0,78	1,00	1,31	1,46
	1,0-0,3	0,44	0,60	0,77	1,00	1,12
	>3	0,40	0,53	0,68	0,90	1,00

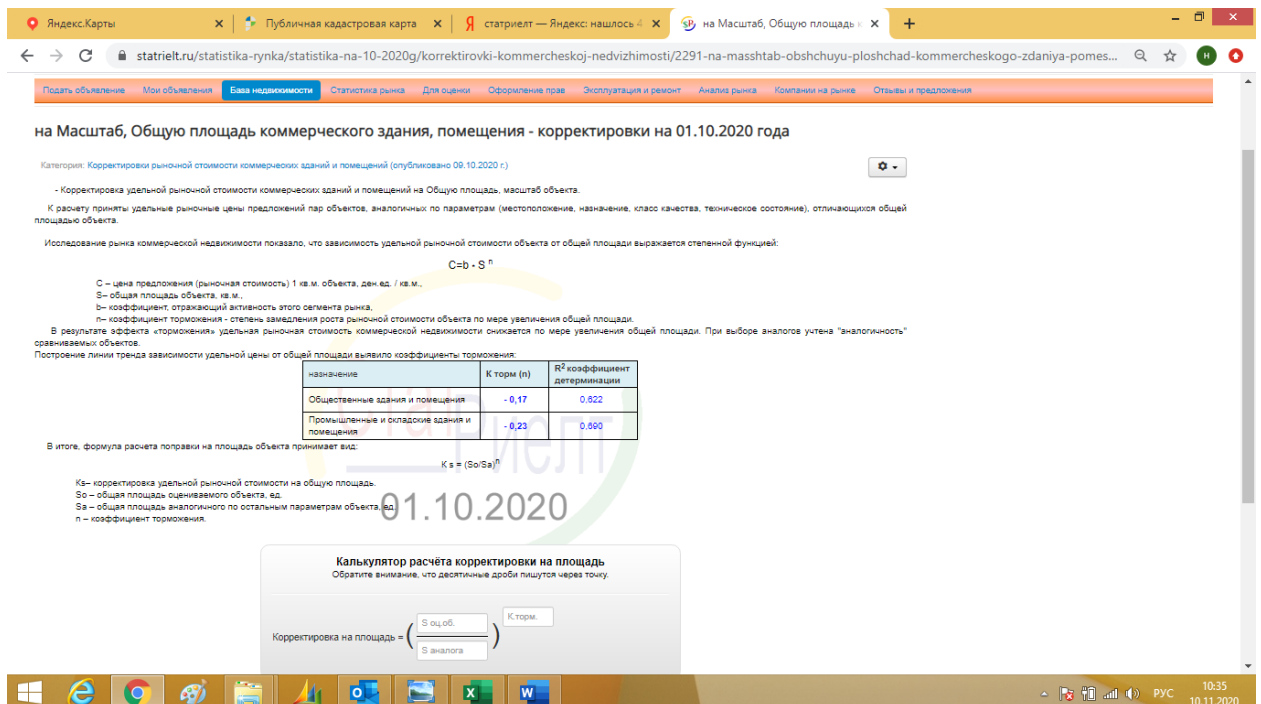
Корректировка на линию расположения для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А.



Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>



Корректировка на этаж расположения

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2297-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. По продаже объектов:				
1. Торговые помещения:				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,87	0,79
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,88	0,91
1.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,00	0,94
1.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
2. Офисные и другие общественных помещений:				
2.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	0,87
2.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,86
2.3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,00	1,03
2.4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,07	0,99
3. Складские и производственные помещения:				
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,98
3.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,08	0,96
3.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,99	0,91
Б. При аренде объектов:				
1. Торговые помещения:				
1.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,88	0,83
1.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	0,95
1.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,99	0,92
2. Офисные и другие общественных помещений:				
2.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	1,03
2.3	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,05	0,99
3. Складские и производственные помещения:				
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,98

Корректировка на тип коммерческого помещения

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

Рис. 49

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

95

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html>

Организация работ

Для организации и контроля всех видов работ имеется 3 основных отдела:

- Договорной. Все работы по заявкам, определением условий и заключением договоров входят в компетенцию этого подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.
- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м²; Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →](#)

Контактная информация: +7 (495) 729-04-10, +7 (905) 756-09-10, г. Москва, Улица Орджоникидзе 11с1а, info@spo1.ru

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

1	Строительство склада, ангара класса С, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	22 - 25
2	Строительство склада класса В, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	26 - 28
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	28 - 32

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL&CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	22 - 25
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	24 - 27
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	27 - 33
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	25 - 33

Shell&Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Стоимость строительства за м²
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67
Либо написав нам на почту:
info@arcade-m.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:
 работы нулевого цикла;
 устройство фундаментов;
 возведение несущего каркаса здания;
 монтаж ограждающих конструкций;
 устройство кровли;
 электромонтажные работы;
 монтаж водоснабжения, водоотведения;

https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000-27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Напишите нам, мы онлайн!

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Планоу правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{смет}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{смет} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($ПЗ$), накладные расходы ($НР$) и сметную прибыль ($СП$).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полудобриков, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{труд}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

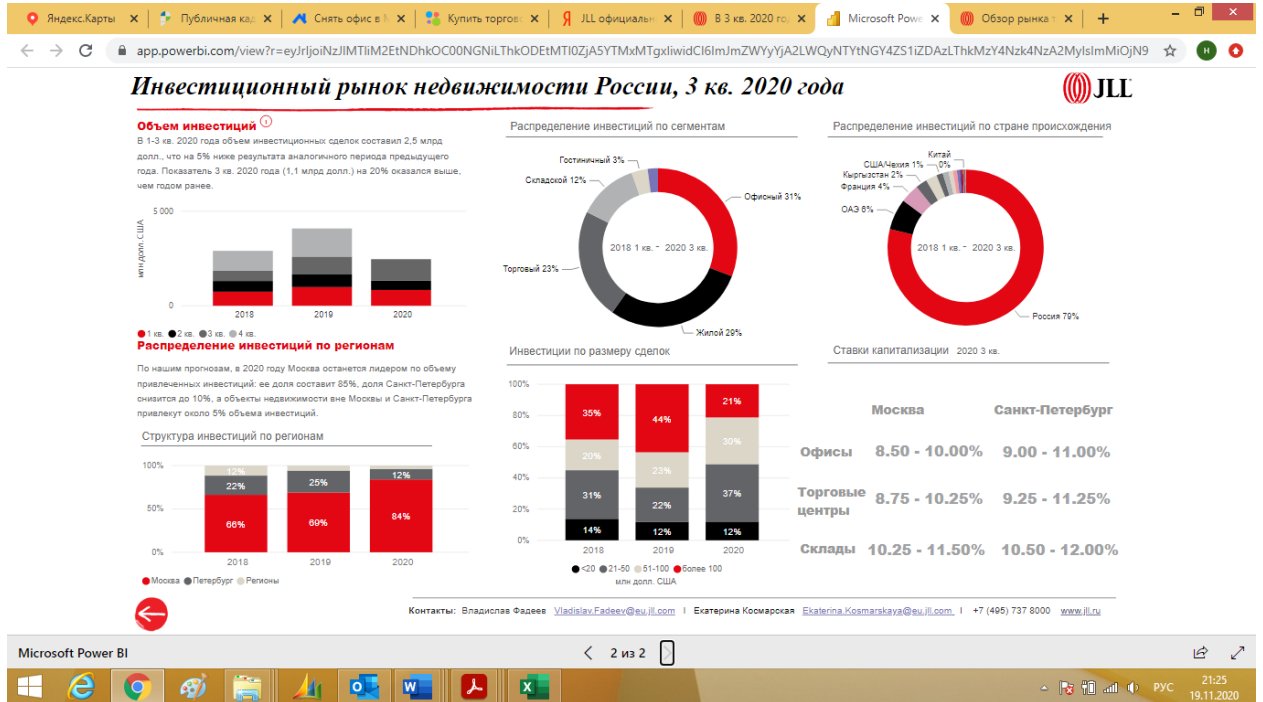
$$ПЗ = C_{мат} + C_{труд} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ ($C_{НР}$) и деятельности подрядных организаций.

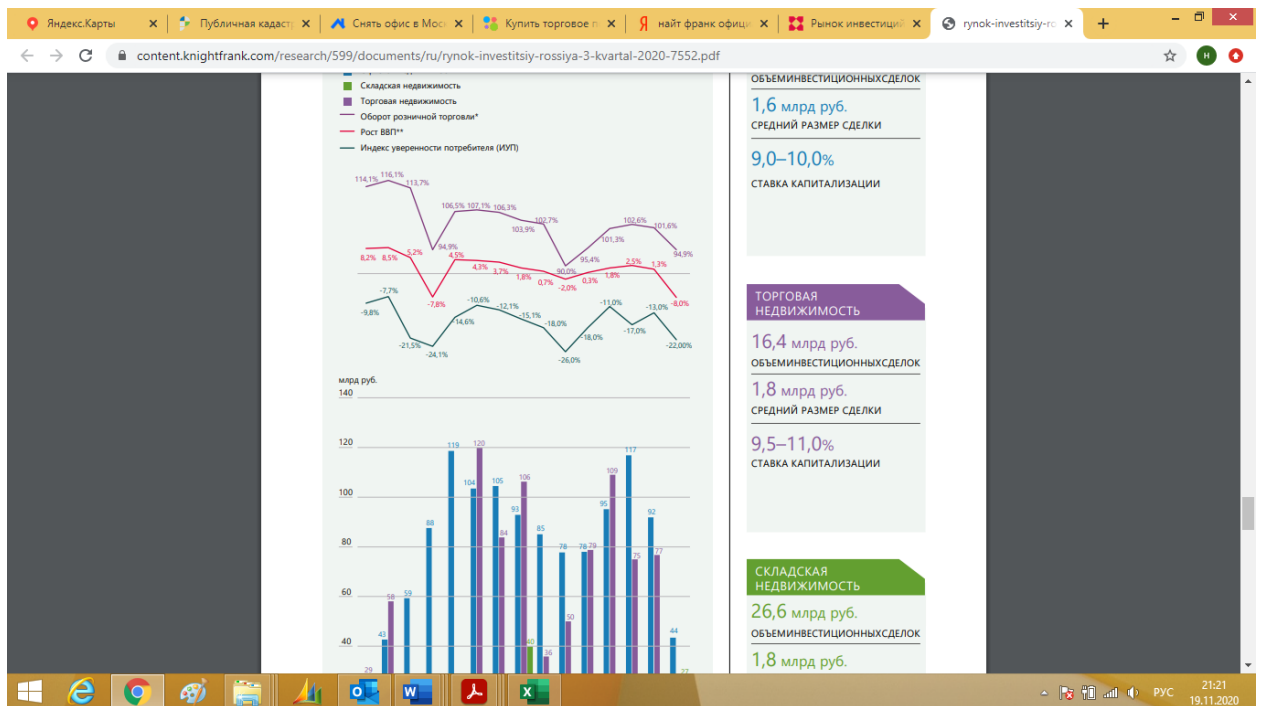
Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

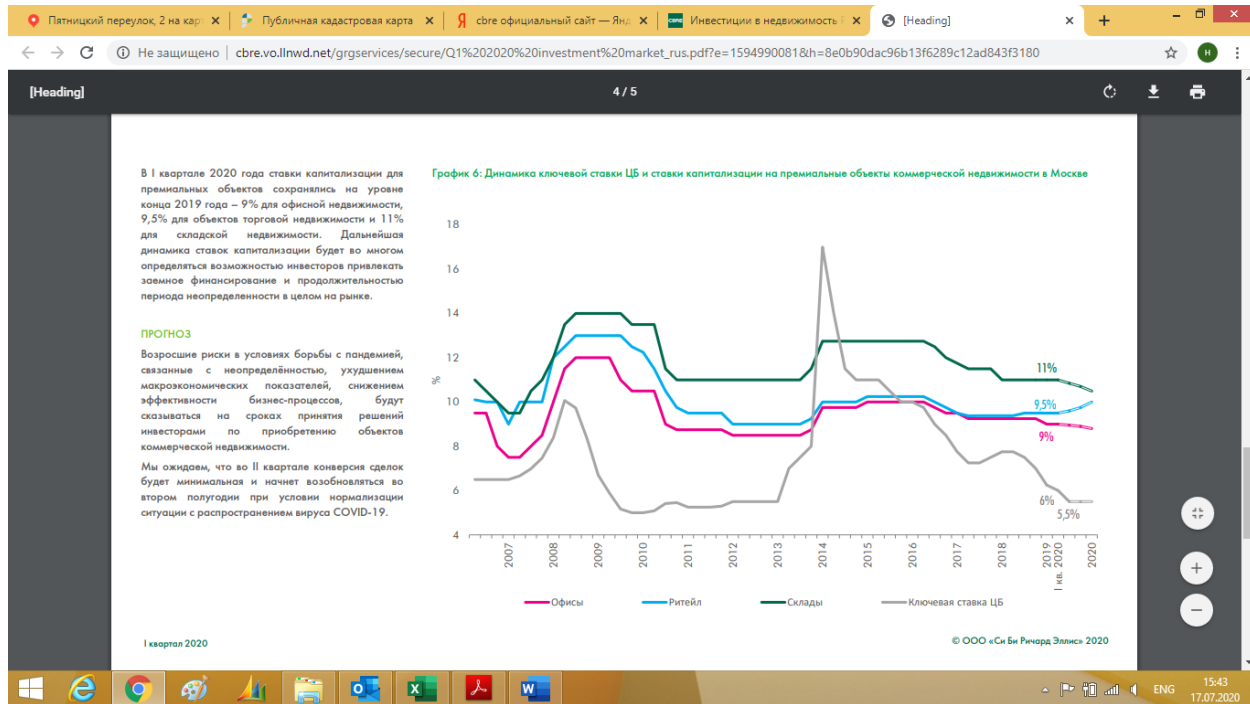
<https://www.jll.ru/review-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-3rd-quarter-of-2020>



<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.pdf>



http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q1%202020%20investment%20market_rus.pdf?e=1594102761&h=a08022c7a1278f290d05fbf75b505906



<https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020>

	I–III кв. 2018	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020
Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн	1 393	1 023	1 399
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-
nedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-
goda

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+, в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на первой линии улиц с высокими автомобильными или пешеходными трамвайными маршрутами)	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, С+, в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улиц (внутри кварталов) с низкими автомобильными или пешеходными трамвайными маршрутами)
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном обосновании и обосновании заинтересованных сторон коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке Тордад
В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Базовые тарифы по страхованию имущества

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Базовые страховые тарифы¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ООО -СК ГАЙДЕ-	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№ 238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY