ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-0789/18-8 ОТ 25.12.2025 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. П. ЧЕХОВ, Г. ЧЕХОВ, УЛ. МОСКОВСКАЯ, ВЛ. 96, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "СОВРЕМЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС 2"

Заказчик:

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

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

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

Получить информацию о деятельности АО УК "Первая" и паевых инвестиционных фондов, находящихся под ее управлением, включая тексты правил доверительного управления, всех изменений и дополнений к ним, а также сведения о местах приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев вы можете по адресу: 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, Башня Федерация Восток, 40 этаж, на сайте https:/www.first-am.ru, по телефону: 8-800-301-16-16.

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 13

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18
3.1. Общие сведения об объектах оценки 18
3.2. Местоположение объектов оценки 21
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 25
3.4. Классификация недвижимого имущества 35
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 36
3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки 38
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 38
3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки 39

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ . 44

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации 46
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III кв. 2025 г. 50
5.3. Основные положения 50
5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов 61
5.5. Изменение рынка торговой недвижимости в России в 2025 г. 64
5.6. Анализ сегмента рынка объекта оценки 65
5.7. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2025 г. 67
5.8. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2025 г. 85

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 94
6.1. Основные положения и терминология 94
6.2. Классификация основных средств 97
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 99
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 100
6.5. Этапы проведения оценки 102
6.6. Характеристика подходов к оценке 103
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 109

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 111
7.1. Применяемые методы определения затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений 111
7.2. Итоговые результаты определения справедливой стоимости части недвижимого имущества в рамках затратного подхода 122

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 123
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 123
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 123

РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 147
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках метода прямой капитализации 147
9.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 147

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 166
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 166

10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 166
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 170
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 171

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304990 от 02.09.2025 г. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г. 4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** Право общей долевой собственности. Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. **Ограничения (обременения) прав:** • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 – аренда, доверительное управление; • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 – доверительное управление; • земельный участок – доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.6 Задания на оценку.

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Задание №8 от 27.11.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр"
Порядковый номер Отчета об оценке	ОКНИП-ТС-0789/18-8
Дата составления Отчета об оценке	25.12.2025 г.
Остаточная балансовая стоимость, руб. (НДС не учитывается)	Данные не предоставлены Заказчиком
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (20%) (земельный участок в собственности - НДС не облагается)	2 245 955 000 (Два миллиарда двести сорок пять миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода, без учета НДС (20%) (земельный участок в собственности - НДС не облагается)	2 370 779 000 (Два миллиарда триста семьдесят миллионов семьсот семьдесят девять тысяч) руб.
Результат оценки части объекта оценки в рамках затратного подхода, без учета НДС (20%) (в рамках затратного подхода определялась стоимость объектов специального значения - трансформаторная подстанция и газопровод)	2 920 000 (Два миллиона девятьсот двадцать тысяч) руб.
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))[1]	**2 308 367 000 (Два миллиарда триста восемь миллионов триста шестьдесят семь тысяч) руб.**
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (с учетом НДС (20%))[2]	**2 763 139 000 (Два миллиарда семьсот шестьдесят три миллиона сто тридцать девять тысяч) руб.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости[3]	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 отчетности ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2". 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, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в составе: 1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

[1] Справедливая стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в табл. 1.1.

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

[3] В соответствии с п. 26 ФСО №1.

	Московская. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304990 от 02.09.2025 г. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г. 4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г. **Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** Право общей долевой собственности. Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев **Ограничения (обременения) прав:** • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 – аренда, доверительное управление; • Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 – доверительное управление; • земельный участок – доверительное управление. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.6 Задания на оценку.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о

	порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"[4]
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 15.12.2025 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России 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".).
Дата оценки	15.12.2025 г.

Специальные допущения:

1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, помещения оцениваемого здания сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом данного обременения.
2. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые здания с кадастровыми номерами 50:31:0000000:18255, 50:31:0000000:14918, сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 и земельный участок зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определении справедливой стоимости объекта оценки будет производиться без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

Иные существенные допущения:

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".

[4] В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …" установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

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

Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Срок оказания услуг Оценщиком:	10 (Десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой документации по объекту оценки. При получении от Оценщика письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по объекту оценки срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
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: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50024/24 от 16.12.2024 г. (АО "АльфаСтрахование") Срок действия полиса: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма по всем страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) 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	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 101000, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Басманный, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/50023/24 от 17.12.2024 г. (АО "АльфаСтрахование") Срок действия: с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение

	Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр"[5] №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.[6] Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 17 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Шумилин Д. В. — подрядчик, действующий по договору оказания услуг № Пс00381СУБ от 03.11.2015 г., производивший осмотр объекта оценки
Заказчик	АО "УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" ОГРН:1027739007570, ИНН:7710183778, КПП:997950001
Место нахождения Заказчика	Местонахождение: 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, Башня Федерация Восток, 40 этаж Почтовый адрес: 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, Башня Федерация Восток, 40 этаж
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание №8 от 27.11.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр"

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[7]	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки " Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

[5] В 2013 году ООО "НЭО Центр" переименовано в АО "НЭО Центр".

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

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

	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.
	Международный стандарт 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
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки
АО "НЭО Центр"

Т. А. Соломенникова

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

А. Ф. Матвеева

Таблица 1.1. Распределение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Объекты оценки	Местоположение	Кадастровый (или условный) номер	Состав передаваемых прав	Ограничения/ обременения прав	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС (для земельного участка НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС (для земельного участка НДС не облагается)
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г.	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	50:31:0000000:18255	Общая долевая собственность	Доверительное управление, аренда	32 835,00	2 270 940 000	2 725 128 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304990 от 02.09.2025 г.	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	50:31:0000000:14918	Общая долевая собственность	Доверительное управление	54,00	2 103 000	2 523 600
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г.	Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	50:31:0040412:232	Общая долевая собственность	Доверительное управление	345,15[8]	817 000	980 400
4	Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г.	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96	50:31:0040402:66	Общая долевая собственность	Доверительное управление	9 047,00	34 507 000	34 507 000
ИТОГО							**2 308 367 000**	**2 763 139 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

[8] См. п. 18 Раздела 2 Отчета.

РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 05.12.2025 г. — 13,5900%.
3. В стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование, а также стоимость неотделимых улучшений (внутренняя отделка помещений).
4. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
5. Проведенный Исполнителем осмотр объекта оценки не представляет собой экспертизу его технического состояния, в связи с чем Исполнитель исходил из того, что объект оценки находится в хорошем состоянии.
6. Поскольку Исполнитель не обладает квалификацией, необходимой для анализа уровня загрязненности окружающей среды для объекта оценки, а также рисков и издержек, потенциально связанных с ним, при оценке объекта оценки Исполнитель исходил из доступной публично информации о данной местности и из допущения об отсутствии в почве земельных участков и у объекта оценки потенциально опасных, разрушающих или вредных веществ, влекущих риск утери ликвидности, риск потери возможности получения дохода от эксплуатации объекта оценки либо риск возникновения дополнительных расходов, связанных с устранением этих рисков.
7. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риелторских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
8. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
9. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных

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

10. Оценка объекта оценки производилась из допущения, что наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием. При оценке объекта оценки не рассматривалась возможность нового строительства на земельном участке.
11. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
12. Величина доходов и расходов от эксплуатации помещений ТРЦ "Карнавал" определялась на основании данных, предоставленных Заказчиком. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.
13. По состоянию на дату оценки согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам все оцениваемые объекты имеют зарегистрированные ограничения (обременения) прав: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
14. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого торгово-развлекательного центра в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с ФСО 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.
15. По состоянию на дату оценки согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г. на здание ТРЦ зарегистрировано обременение: Аренда. Часть помещений ТРЦ "Карнавал" на дату оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды.

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

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

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

    В результате проведенного анализа[9], арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было

[9] Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., **Ошибка! Источник ссылки не найден.** - REF _Ref187840647 \h **Ошибка! Источник ссылки не найден.**; **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

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

16. Величина арендопригодной площади (GLA) ТРЦ "Карнавал" принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком.
17. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (трансформаторная подстанция и газопровод), необходимые для нормального функционирования торгового центра "Карнавал". Справедливая стоимость трансформаторной подстанции и газопровода включена в стоимость объекта оценки, генерирующего основной доход – здание ТРЦ. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.
18. По состоянию на дату оценки в предоставленных Заказчиком документах существует расхождение в протяженности газопровода между Разрешением на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-037 от 16.06.2009 г. (протяженность составляет 345,15 п. м) и Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г. (протяженность составляет 345 м). При подготовке расчетов в рамках затратного подхода Исполнитель принимал данные о фактической протяженности газопровода согласно данным Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-037 от 16.06.2009 г., а именно 345,15 м.
19. Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации", в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
20. 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.
21. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данные активы не является частью действующего предприятия и могут быть изъяты из работы и проданы сами по себе.
22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
23. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете Торгово-развлекательного центра по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, типу (классу) торговых центров и общей площади, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и

№7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

24. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете земельного участка по всем объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу характеристик местоположения, общей площади, наличия (отсутствия) исходно-разрешительной документации ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.
25. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость объекта оценки.
26. На оцениваемом земельном участке расположены объекты, приведенные в табл. 1.1 Отчета. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводился из допущения, что они являются условно свободными от улучшений.
27. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемого объекта произведен 30.11.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.12.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
28. По состоянию на дату оценки трансформаторная подстанция с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 расположена на земельном участке с кадастровым номером 50:31:0040402:229. По данным Заказчика, земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040402:229 находится в собственности у военной части. Права на часть земельного участка, расположенного под зданием (трансформаторная подстанция) с кадастровым номером 50:31:0000000:14918, у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" не оформлены. По состоянию на дату оценки, по данным Заказчика, идет процесс оформления прав на часть указанного земельного участка.

    В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения о том, что права на часть земельного участка под зданием (трансформаторная подстанция) с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 будут оформлены в соответствии с действующим законодательством. Справедливая стоимость прав на земельный участок под зданием трансформаторной подстанции учитывается в стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости.
29. В рамках настоящего Отчета в состав оцениваемого имущества входят нежилые здание (здание торгово-развлекательного комплекса), объекты специального назначения - трансформаторная подстанция и сооружение (газопровод), включая оборудование, относящееся к объектам недвижимого имущества и земельный участок, образующие торгово-развлекательный комплекс "Карнавал". В рамках настоящего Отчета весь оцениваемый комплекс недвижимого имущества обозначается как "Объект оценки".
30. Рыночная/справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

    Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль. Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать

типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

31. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объектах оценки

В соответствии с Заданием на оценку №8 от 27.11.2025 г. к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. между АО УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, в составе:

1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г.
2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304990 от 02.09.2025 г.
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г.
4. Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:

Право общей долевой собственности. Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Ограничения (обременения) прав:

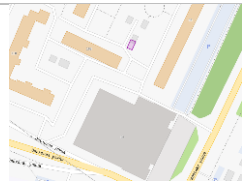
- Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:18255 – аренда, доверительное управление;
- Здание с кадастровым номером 50:31:0000000:14918 и сооружение с кадастровым номером 50:31:0040412:232 – доверительное управление;
- Земельный участок – доверительное управление.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 1.6 Задания на оценку.

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

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемых зданиях и сооружениях

№	Объект оценки	Местоположение	Характеристики	Кадастровый или (условный номер)	Правоустанавливающие/ правоудостоверяющие документы	Состав передаваемых прав	Правообладатель	Ограничения (обременения) права	Кадастровая стоимость, руб.	Карта с Росреестра
1	Нежилое здание — ТРЦ (оцениваемый объект №1)	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	32 835,0 кв. м	50:31:0000000:18255	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	Доверительное управление, аренда	2 028 290 843,70	
2	Нежилое здание - трансформаторная подстанция (оцениваемый объект №2)	Московская область, Чеховский район, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская.	54,0 кв. м	50:31:0000000:14918	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304990 от 02.09.2025 г.	Общая долевая собственность		Доверительное управление	1 223 556,11	
3	Нежилое сооружение - газопровод (оцениваемый объект №3)	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.	Протяженность 345,15 м[10]	50:31:0040412:232	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г.	Общая долевая собственность		Доверительное управление	1 417 308,62	

Источник: данные правоудостоверяющих документов

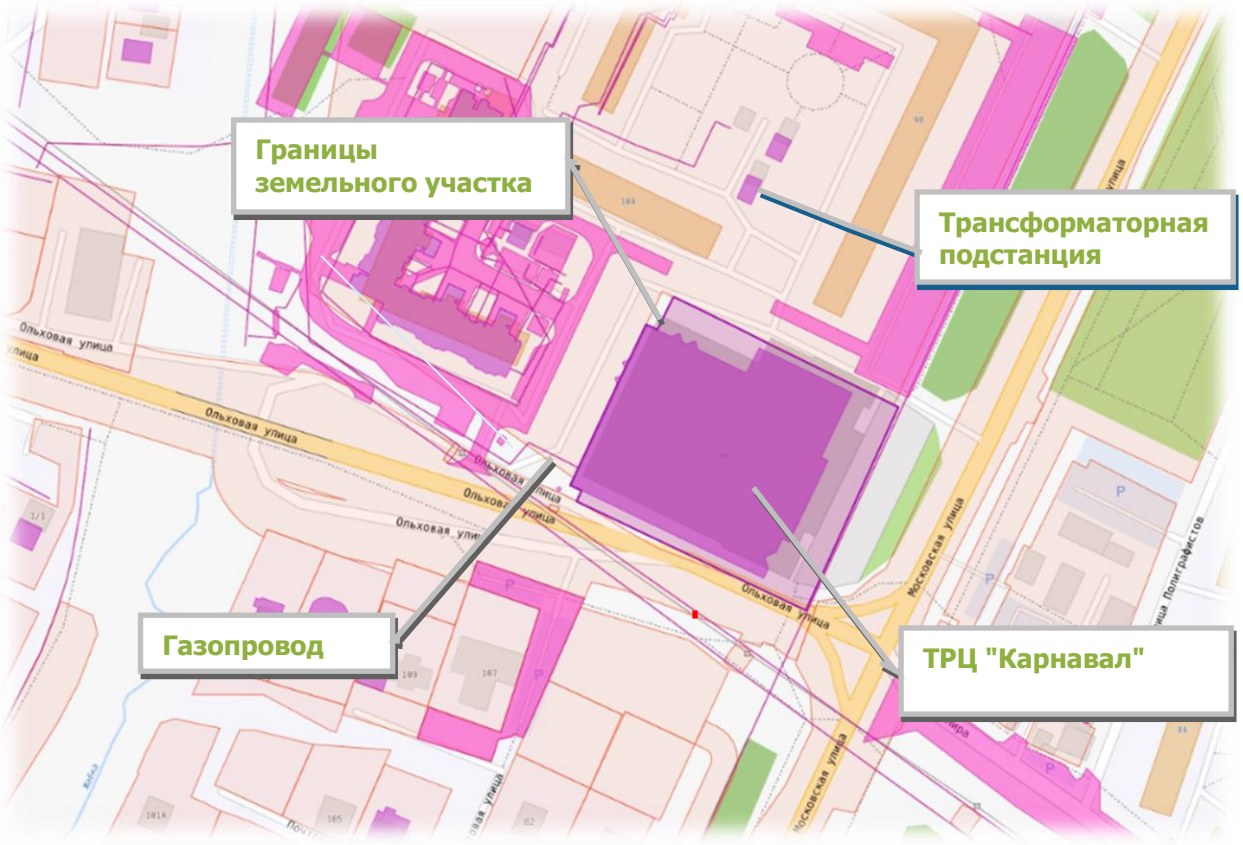
[10] См. п. 18 Раздела 2 Отчета.

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

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, стр. 96
	Симферопольское шоссе
	52 км от МКАД
Площадь земельного участка, кв. м	9 047,00
Площадь земельного участка, соток	90,47
Площадь земельного участка, га	0,9047
Общее описание объекта	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный под размещение торгового центра
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Под размещение торгового центра
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Кадастровый номер земельного участка	50:31:0040402:66
Кадастровая стоимость, руб.	27 830 562,34
Кадастровая стоимость, руб./сот.	307 622
Величина арендной платы/земельного налога за пользование земельным участком, руб./год	417 458
Текущее использование объекта недвижимости	Под размещение торгового центра

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.1. Границы оцениваемого земельного участка



Источник: данные сайта https://nspd.gov.ru/

3.2. Местоположение объектов оценки

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

Общая характеристика Московской области

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

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

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

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

Численность населения края по данным Росстата составляет 8 775 735 млн чел. (по состоянию на 2025 г.). Плотность населения – 197,97чел./кв. км. Часть городского населения области составляет 77,48%. Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском.

Рисунок 3.2. Расположение Московской области на карте Российской Федерации

Источник: https://ru.wikipedia.org/

Административно-территориальное деление[11]

- города областного подчинения (48);
- поселки городского типа областного подчинения (3);
- закрытые административно-территориальные образования (5).

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 2025 год):

- муниципальные округа (14);
- городские округа (42).

Экономика Московской области третья среди субъектов Российской Федерации по объему ВРП. Объем валового регионального продукта области по итогам 2017 г. составил 3,8 трлн руб., что на 9% больше, чем в 2016 году.

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

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

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

Общая характеристика городского округа, в котором расположен объект оценки

Муниципальный округ Чехов — муниципальное образование на юге Московской области России, соответствующее по административно-территориальному делению городу областного подчинения Чехов с административной территорией.

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

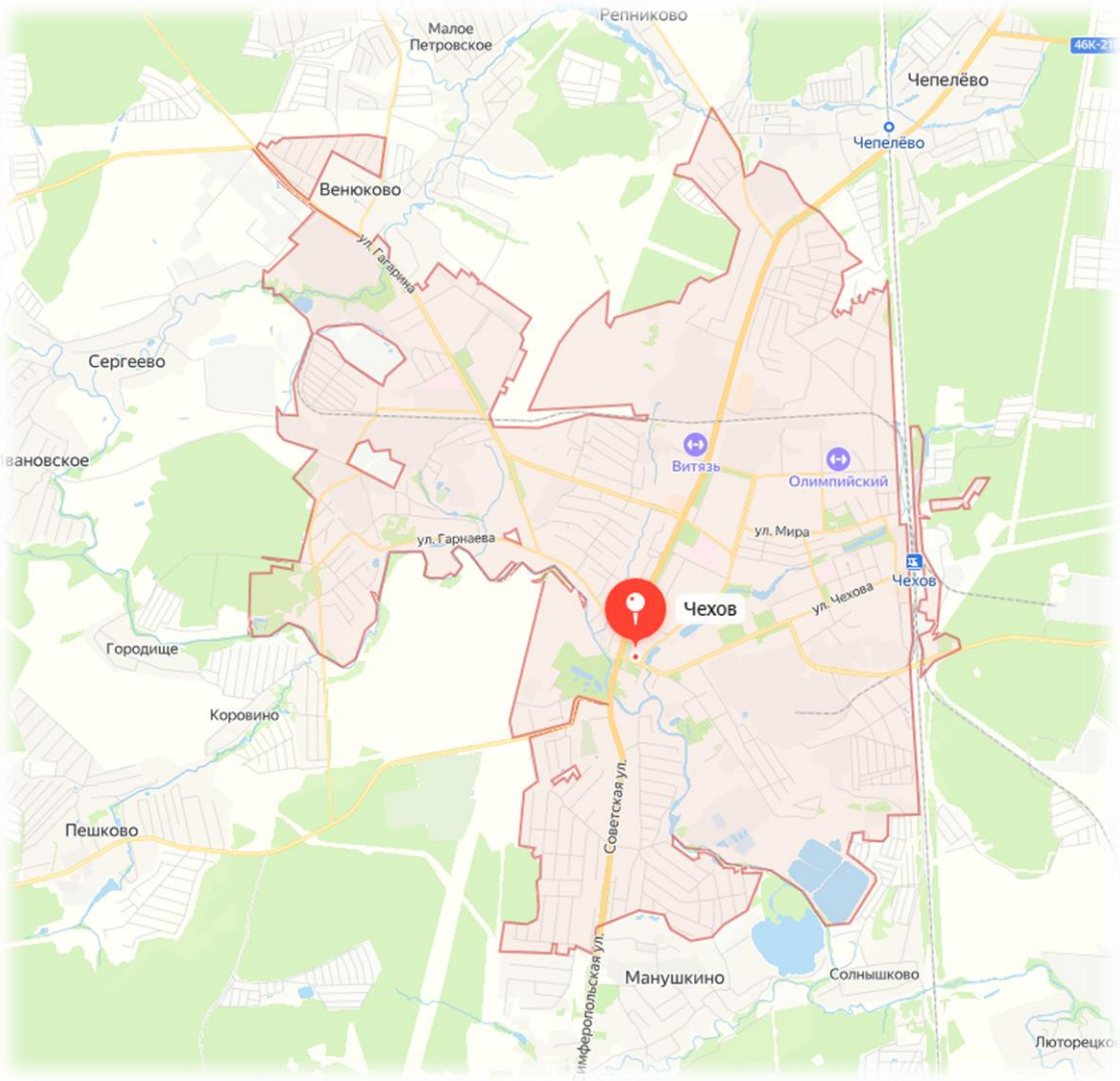
Административный центр — город Чехов.

Площадь – 865,8 кв. км. Численность населения г. Чехов 86 164 чел. (по состоянию на 2024 г.), городского округа - 148 804 чел.[12] (по состоянию на 2021 г.).

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

[12] https://ru.ruwiki.ru/wiki/%D0%A7%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3#%D0%9D%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5

Рисунок 3.3. Местоположение г. Чехов на карте Московской области



Источник: https://yandex.ru/maps/

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

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

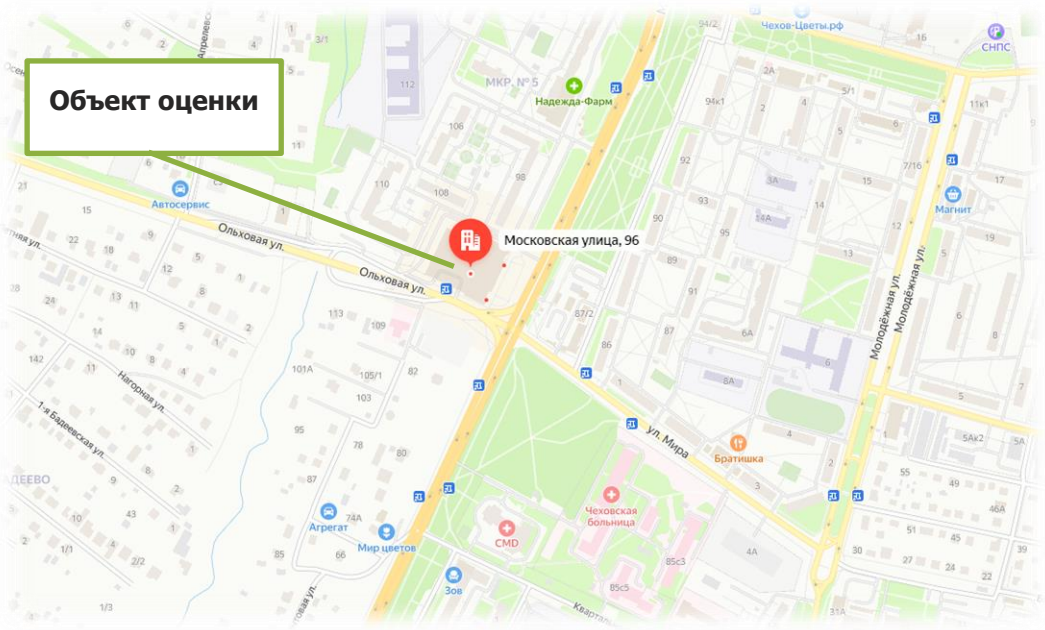
Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
Типичное использование окружающей недвижимости	Под жилую и коммерческую застройку
Форма участка, рельеф	Форма участка — правильный многоугольник. Рельеф участка преимущественно спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями
Транспортная доступность	Хорошая
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки

Наименование	Характеристика
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области, уровень шума допустимый
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на объекты коммерческой недвижимости
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды, на прилегающей территории имеется организованная парковка

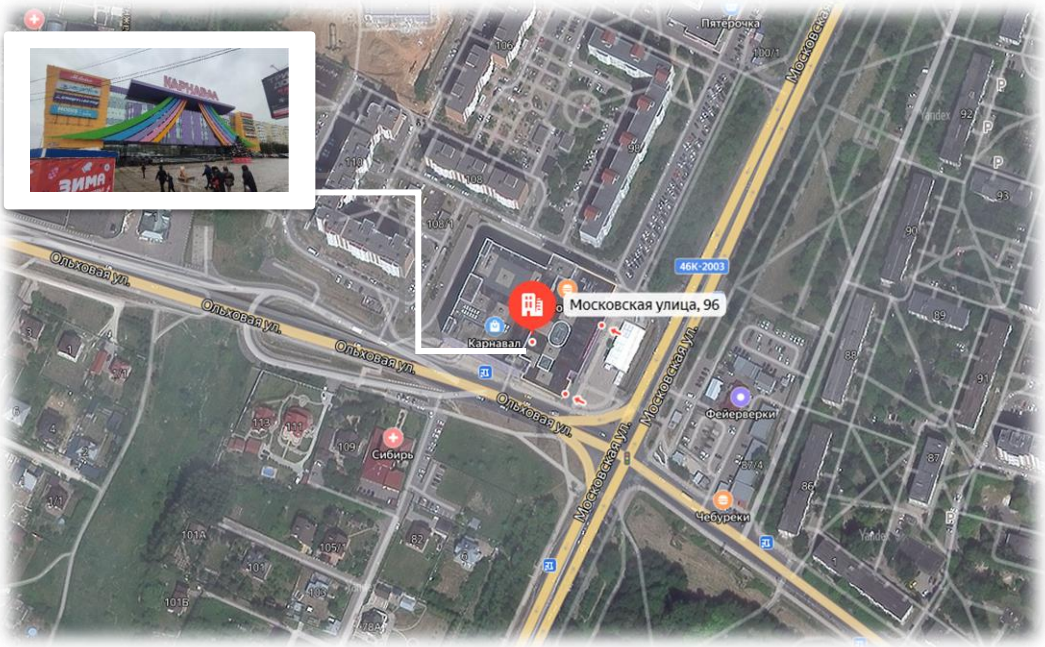
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте Московской области



Источник: https://yandex.ru/maps/

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



Источник: http://yandex.ru/maps/

Локальное местоположение.

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

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

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

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

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

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- плотный транспортный поток на прилегающих к объекту транспортных магистралях.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г. на здание ТРЦ с кадастровым номером №50:31:0000000:18255;
- копию Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-167304990 от 02.09.2025 г. на здание трансформаторной подстанции с кадастровым номером №50:31:0000000:14918;
- копию Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г. на газопровод с кадастровым номером №50:31:0040412:232;
- копию Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г. на земельный участок с кадастровым номером №50:31:0040402:66;
- копию технического паспорта от 20.05.2011 г.;
- информацию об условиях договоров аренды и о доходах и расходах ТРЦ "Карнавал";
- копию информационного письма №исх. б/н от 22.12.2025 г.;
- копию информационного письма №исх. б/н от 15.01.2025 г.
- информация консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на нежилые здания и сооружения, а также на земельный участок зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

- доверительное управление – все оцениваемые объекты;
- аренда – здание торгово-развлекательного центра "Карнавал".

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

Допущение. По состоянию на дату оценки согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г. на здание ТРЦ зарегистрировано обременение: Аренда. Часть помещений ТРЦ "Карнавал" на дату оценки сданы в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды.

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

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

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

В результате проведенного анализа[13], арендные ставки по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды соответствует рыночным значениям, в связи с этим Исполнителем было принято решение производить расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия краткосрочных и долгосрочных договоров аренды.

Сведения о физических свойствах объектов оценки, износе, устареваниях

Торгово-развлекательный комплекс "Карнавал" представляет собой современное семиэтажное здание с одним подземным уровнем (этажом). Торговый комплекс открыт в 2011 г. на пересечении улиц Мира и Московская. На прилегающей территории расположена организованная наземная парковка, рассчитанная на 20 м/м. Также есть подземная парковка на 187 м/м. Управление объектом осуществляет профессиональная управляющая компания.

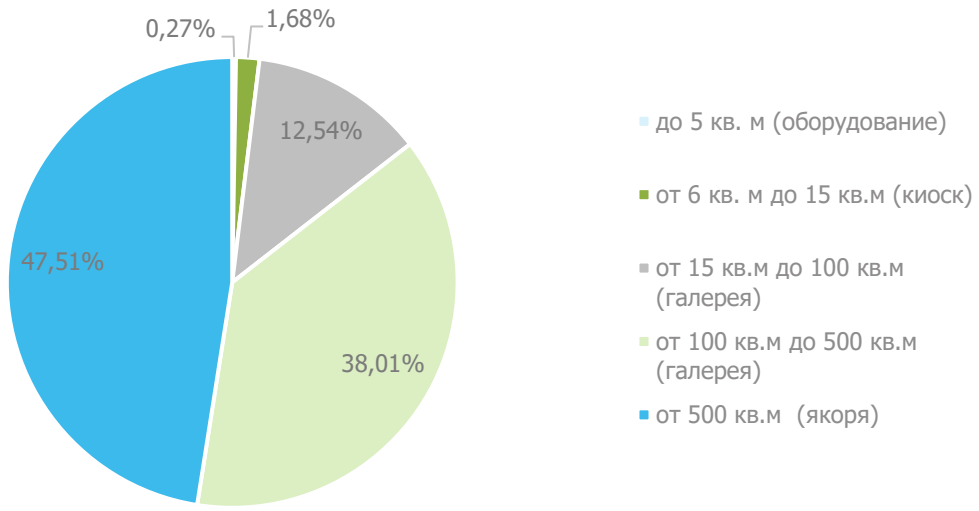
Пул арендаторов включает магазины одежды и обуви, товаров для дома, бытовой техники и электроники, спортивных товаров и ювелирных украшений. Якорные арендаторы: продуктовый супермаркет "Перекресток", магазины одежды "Gloria Jeans", "Modis" и "OSTIN", спортивный магазин

[13] Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., **Ошибка! Источник ссылки не найден.** - REF _Ref187840647 \h **Ошибка! Источник ссылки не найден.**; **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

"Спортмастер", супермаркет бытовой техники и электроники "М.Видео", единственный в городе 7-ми зальный кинотеатр "Матрица". Для посетителей работают кафе и зона фуд-корта. Среди предлагаемых услуг здесь доступны детская комната, аптека, салоны связи.

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

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



Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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

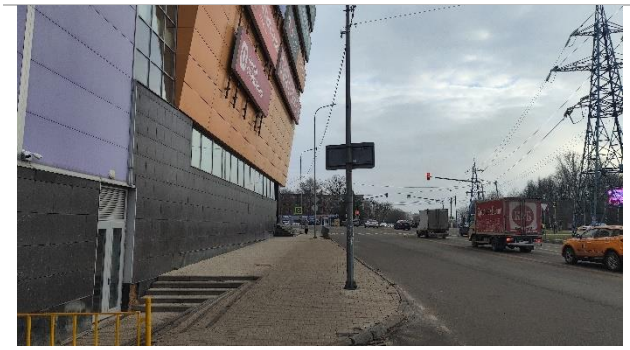
Таблица 3.4. Фотографии состояния объекта оценки

Фотография 3.1. Фасад ТРЦ

Фотография 3.2. Фасад ТРЦ

Фотография 3.3. Внутренние помещения ТРЦ

Фотография 3.4. Внутренние помещения ТРЦ



Фотография 3.5. Прилегающая территория

Фотография 3.6. Прилегающая территория

Фотография 3.7. Трансформаторная подстанция

Фотография 3.8. Газопровод

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	ТРЦ "Карнавал"
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгово-развлекательного центра
Текущее использование	Торгово-развлекательного центр
Срок полезной службы, лет[14]	58
Год проведения капитального ремонта	Не проводился
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Общая площадь строения, кв. м	32 835,00
Арендопригодная площадь, кв. м	17 729,18
Строительный объем, куб. м	171 631,00
Площадь застройки, кв. м	6 941,90
Класс конструктивных систем	КС-3
Этажность	6 этажей + подземный
Расположение входной группы	Три входных группы с ул. Московская
Конструктивные характеристики	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолит
Фундамент	Железобетонные блоки
Материал перекрытия	Ж/б
Материал крыши	Металл
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 20%
Физический износ по БТИ	-
Объемно-планировочные решения объекта оценки	
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	32 835,00
Расположение помещений в здании	1, 2, 3, 4, 5 этажи
Наличие подвальных помещений, кв. м	6 435,5
Планировка этажа	Свободная
Высота потолка, м	Подвал — 3,41; 1-й этаж — 4,00; 2-й этаж - 4,78; 3-й этаж - 4,53; 4-й этаж - 4,84; 5-й этаж - 4,15; 6-й этаж - 3,47
Внутренняя отделка	Стандарт
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

[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.), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Таблица 3.6. Описание физических свойств оцениваемых объектов

Наименование	Трансформаторная подстанция	Газопровод
Общая характеристика здания, сооружения		
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое сооружение
Назначение объекта	Нежилое здание трансформаторной подстанции	Нежилое сооружение - газопровод
Текущее использование	Трансформаторная подстанция	Газопровод
Срок полезной службы, лет[15]	58	27
Год проведения капитального ремонта	Не проводился	-
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Общая площадь строения / Протяженность	54,0 кв. м	345,15 метров[16]
Класс конструктивных систем	КС-3	КС-12/КС-8
Этажность	1 этаж	-
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	–	-
Водоснабжение	–	-
Канализация	–	-
Электроосвещение	+	-
Охрана здания и прилегающей территории	+	-

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

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

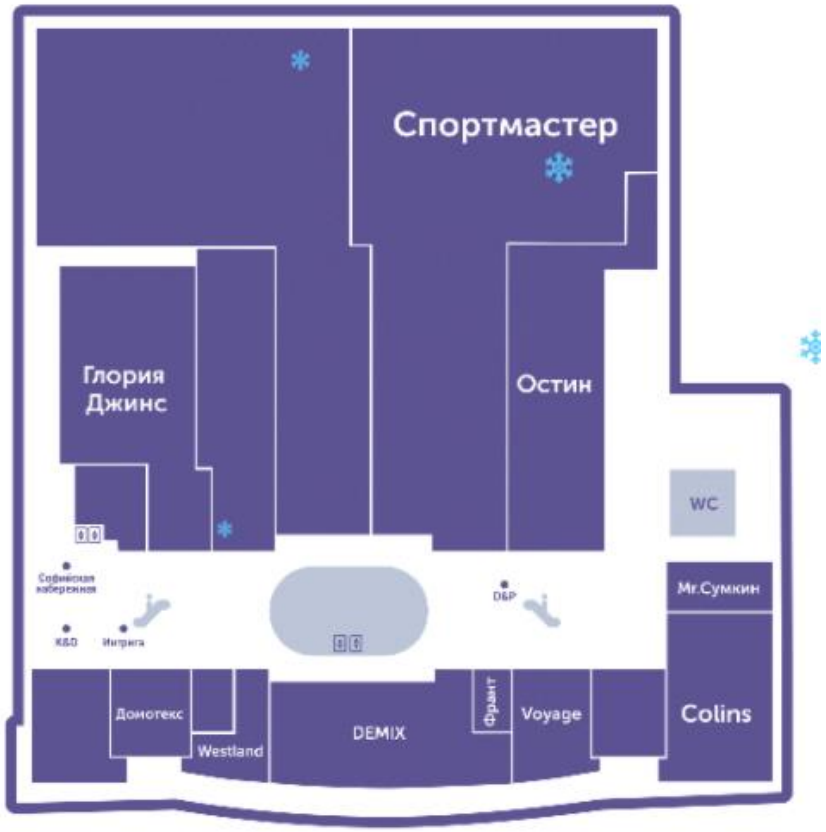
Рисунок 3.8. План 1-го этажа

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

[15] 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.), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[16] См. п. 18 Раздела 2 Отчета.

Рисунок 3.9. План 2-го этажа



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

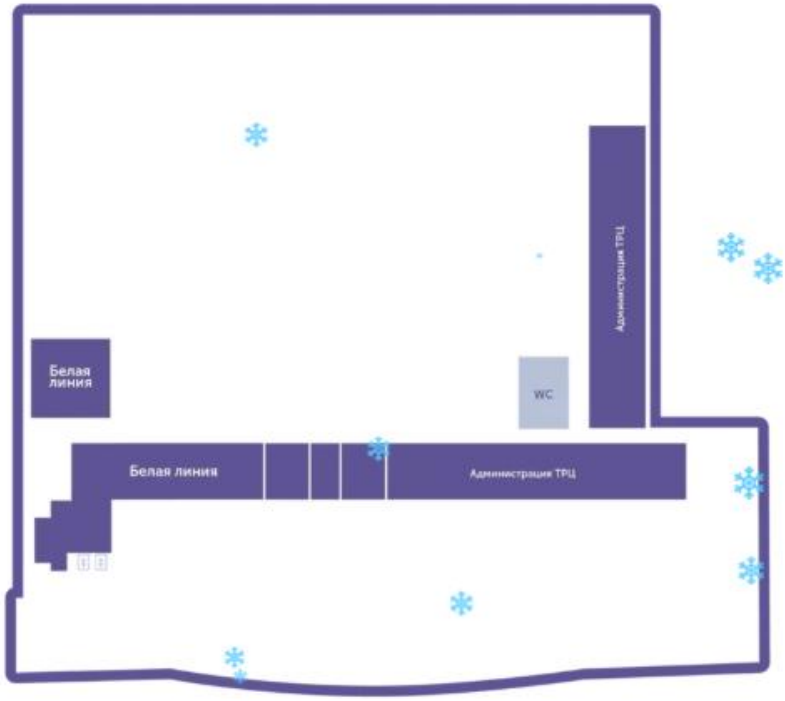
Рисунок 3.10. План 3-го этажа

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

Рисунок 3.11. План 4-го этажа

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

Рисунок 3.12. План 5-го этажа



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

Информация об обеспечении объекта оценки центральными коммуникациями

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

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

По состоянию на дату оценки часть помещений ТЦ "Карнавал" площадью 14 627,48 кв. м (81,08%) сдана в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Помещения площадью 2 767,60 кв. м (18,92%) остаются вакантными.

Часть арендаторов помимо постоянной арендной платы, платят дополнительно % с товарооборота в качестве переменной части арендной платы. Также ТРЦ "Карнавал" имеет дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ, аренде мест общего пользования, а также парковки.

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

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

На основании обработанной информации[17] Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующих договоров аренды.

Согласно рекомендациям АРБ[18]:

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

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

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

[17] Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.15-Таблица 5.17, Таблица 5.19

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

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

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

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 187 700 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 10 000 – 229 635 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей (от 15 до 500 кв. м), находятся в диапазоне 5 555 – 162 931 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей (более 500 кв. м), находится в диапазоне от 13 975 - 16 448 руб./кв. м/год без учета НДС.
- средневзвешенная ставка аренды помещений, по которым заключены договора аренды с учетом ЭР и маркетингового сбора составляет 26 313 руб./кв. м/год (без учета НДС);
- % от товарооборота уплачиваемый арендаторами варьируется от 5% до 20% в зависимости от профиля арендатора,

что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов.

Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.15, Таблица 5.16, Таблица 5.19.

- По данным NF Group[19] максимальные ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год. Ставки в супермаркетах площадью от 1 000–2 000 кв. м составляет 8 000–26 000 руб./кв. м/год без учета НДС, для супермаркетов площадью от 450–900 кв. м составляет 18 000–35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Таким образом по данным IBC Real Estate[20] ставки аренды в III кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.
- По данным CORE.XP[21] в III кв. 2025 г. средняя арендная ставка в районных ТЦ Москвы составила 15 000 – 25 000 руб./кв. м/год ез НДС и OPEX.
- По данным аналитического портала Restate.ru[22], арендные ставки в конце ноября на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 55 968 руб./кв. м/год с учетом НДС (46 640 руб./кв. м/год без учета НДС), по Московской области составляет 25 236 руб./кв. м/год с учетом НДС (21 030 руб./кв. м/год без учета НДС).
- По данным информационного портала "Циан" средняя цена продажи помещения для торговли в г. Чехов составляет 91 955 руб./кв. м с НДС (76 629 руб./кв. м без НДС).

[19] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2025

[20] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/

[21] https://core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-ii-kv-2025/

[22] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

- Средние цены на аренду торговых помещений в Чехове составляют 45 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (37 500 руб./кв. м/год без учета НДС), так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,0 до 52,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,0 до 43,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 19,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен общей площадью, профилем арендатора, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями (см. Таблица 5.19).

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

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

Этаж	Площадь, кв. м	Средняя ставка аренды по этажу без учета ЭР и Маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1-этаж		
	до 5 кв. м (оборудование)	187 700
	от 6 кв. м до 15 кв.м (киоск)	148 500
	от 15 кв.м до 300 кв.м (галерея)	87 900
	от 300 кв.м до 500 кв.м (якоря)	14 200
2 этаж		
	до 15 кв. м (киоск)	74 700
	от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	37 000
	от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	21 000
	от 500 кв.м (якоря)	14 000
3 этаж		
	до 15 кв. м (киоск)	59 700
	от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	25 100
	от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	20 200
	от 500 кв.м (якоря)	16 400
4 этаж		
	до 15 кв. м (киоск)	72 500
	от 15 кв. м до 150 кв.м (галерея)	29 400
	от 150 кв.м до 500 кв.м (галерея)	20 000
	от 500 кв.м (якоря)	4 300
5 этаж		
	Офисы	9 200
Итого:		**24 251**

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.8. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа

Этаж	Кол-во договоров	Площадь, помещений по которым заключены договоры аренды	Средневзвешенная ставка аренды по этажу без учета ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Средневзвешенная ставка аренды по этажу с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Потенциальный валовый доход без учета ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС	Потенциальный валовый доход с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС
1 этаж	42	3 741,84	42 614	45 674	159 454 866	170 905 798
2 этаж	18	3 001,50	21 561	24 309	64 715 048	72 963 445
3 этаж	18	3 619,80	20 284	22 478	73 425 005	81 365 071
4 этаж	29	3 825,24	13 484	14 144	51 578 012	54 104 754
5 этаж	2	248,30	13 968	13 968	3 468 260	3 468 260
Крыша	4	186,80	6 784	6 784	1 267 183	1 267 183
Кровля	1	4,00	206 010	206 010	824 038	824 038
Итого:	**114**	**14 627,48**	**24 251**	**26 313**	**354 732 412**	**384 898 550**

Источник: информационное письма №исх. б/н от 15.12.2025 г, анализ АО "НЭО Центр"

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$ОСПИ = (HMS - X_в) \times V_{MS} + (Н_{окос} - X_в) \times V_{окос},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_в$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемых зданий и сооружений представлено в Таблица 3.9 - Таблица 3.10.

Таблица 3.9. Определение срока полезной службы оцениваемых зданий (строений)

Наименование объекта	Здание ТРЦ	Здание ТП
Местоположение объекта	Московская область, г. п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	Московская область, Чеховский район, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская
Площадь, кв. м	32 835,00	54,00
Год постройки/реконструкции	2011	2009
Хронологический возраст	14	16
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	36	34
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	51	49
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**44**	**42**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.10. Определение срока полезной службы оцениваемого сооружения

Наименование объекта	Сооружение
Местоположение объекта	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
Протяженность, м	345,15
Год постройки/реконструкции	2009

Наименование объекта	Сооружение
Хронологический возраст	16
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	-
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	13
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	0
Источник: https://gro60.ru/media/nbase/54983-2012.pdf	40
Источник: https://gro60.ru/media/nbase/54983-2012.pdf	24
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	27
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**11**

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объектов оценки

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

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр оцениваемого объекта произведен 30.11.2025 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 15.12.2025 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.11. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	30.11.2025 г.
Представитель Заказчика	Осмотр проведен без представителя Заказчика
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. – представитель Исполнителя
Текущее использование объекта оценки	• торгово-развлекательный центр; • сооружение газопровода, трансформаторная подстанция
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объектов оценки – в приложении 6. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра.

Источник: данные визуального осмотра

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[23] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[24] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;

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

[24] 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.

- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[25], срок экспозиции торговых зданий варьируется в диапазоне от 5 до 15 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для торгового здания на уровне 6 месяцев.

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

3.8. Локальный анализ конкурентной среды объекта оценки

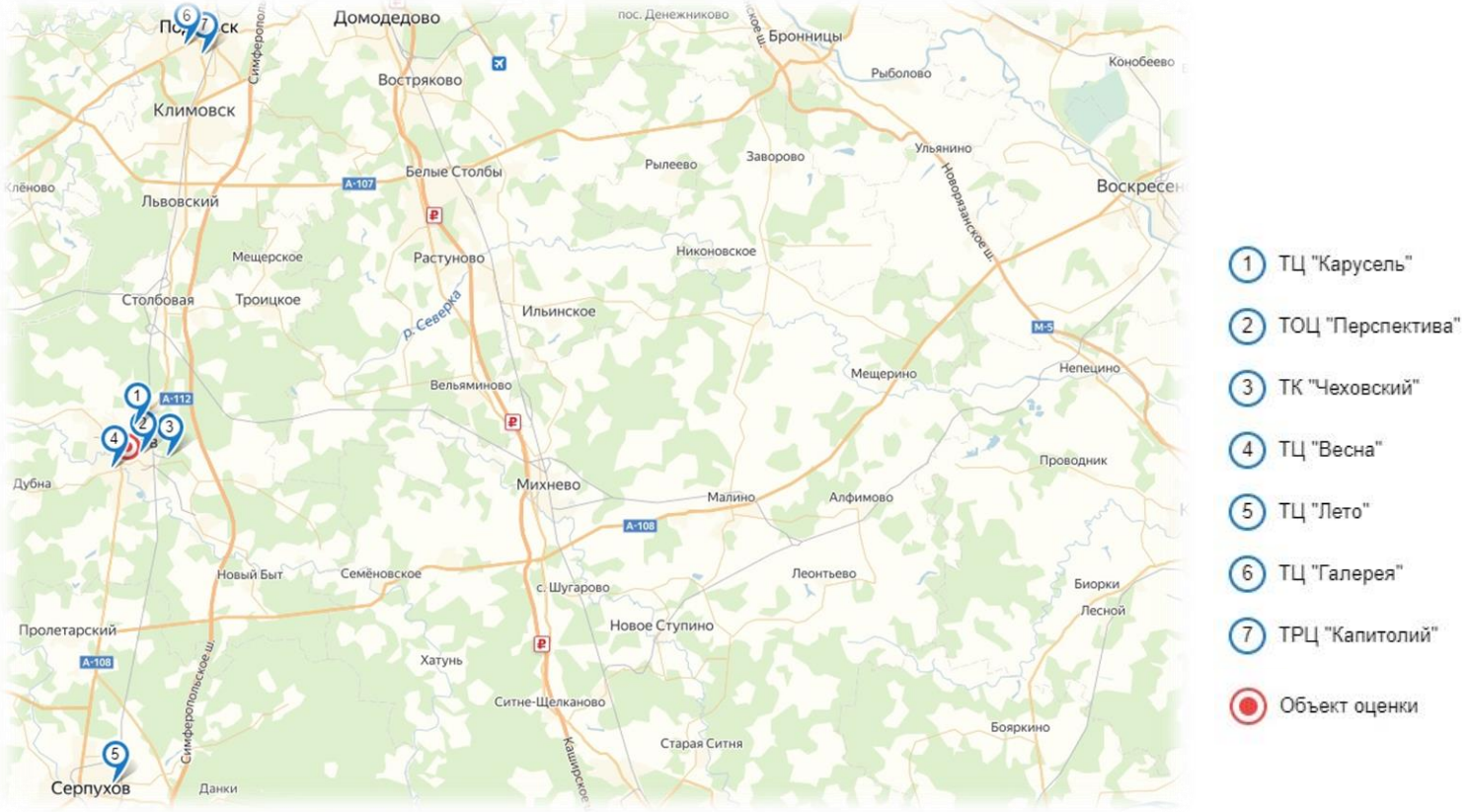
В рамках настоящего раздела Исполнителем приводятся данные о существующих торговых и торгово-развлекательных центрах, расположенных в Московской области, которые являются конкурентами Объекта оценки. Для этого Исполнитель воспользовался данными информационных агентств и информационно-аналитических статей.

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

На рисунке далее (см. Рисунок 3.13) представлены функционирующие торговые и торгово-развлекательные центры, которые могут рассматриваться в качестве потенциальных конкурентов. Краткое описание конкурентов Объекта оценки, приведено в таблице ниже (см. Таблица 3.12).

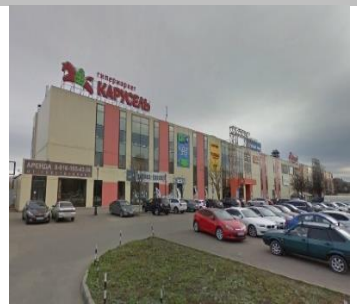
[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3922-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

Рисунок 3.13. Объекты-конкуренты Объекта оценки



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.12. Краткое описание объектов-конкурентов Объекта оценки

№ п/п	Название	Изображение объекта	Местоположение/краткое описание ТЦ	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/ год с НДС	Источник
1	ТЦ "Карусель"		ТЦ "Карусель" представляет собой отдельно стоящее, 3-х этажное здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1. отлично просматривается с проезжей части и является излюбленным местом для шоппинга среди местного населения и жителей близлежащих районов г.Чехова. Якорными арендаторами являются крупные федеральные сети: "М-видео", "Карусель", "Детский мир", "Золла", "Бургер Кинг", которые занимают большую часть арендуемой территории. Гипермаркет располагает просторным паркингом на 300 м/м. Выделенная электрическая мощность 2 000 кВт (заключен прямой договор с Мосэнерго). Подключены и действуют все гор. коммуникации: газ, вода, канализация, собственная котельная. Здание и земельный участок (53 477 кв.м.) в собственности.	Расположен на центральной улице г. Чехова, которая является центральной транспортной артерией города. Близость к основным транспортным магистралям: 5,8 км до Симферопольского шоссе. Якорными арендаторами являются крупные федеральные сети: "М-видео", "Карусель", "Детский мир" и другие. Организованная наземная парковка.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки. Отсутствие развлекательной части торгового центра, кинотеатра.	н/д	https://chekhov.cian.ru/torgovyy-centr-karusel-chehov-127729/?ysclid=m5ql42ce4f323292878
2	ТОЦ "Перспектива"		Торговый офисный центр "Перспектива" (ранее- комплекс зданий полиграфии) находится в г. Чехов и расположен по адресу: Московская область, г. Чехов, улица Полиграфистов, 1Б. Торгово-офисный центр заполняет супермаркет "Атак", мебельные салоны, автозапчасти, сантехника. Площадь - 6 718 кв.м	Расположен в центре г. Чехов, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Не широкий спектр услуг для покупателей. Больше мебельный магазин, чем полноценный торговый центр.	Н/д	https://zdanie.info/3440/object/13762
3	ТК "Чеховский" / Атак		Торговый объект формата "big - box"/ супермаркет "Атак" и прикассовая зона. Находится по адресу: Московская область, Чехов, Товарная ул., 2. Общая площадь объекта - 8 885,5 кв.м	Расположение в непосредственной близости автовокзала и ж./д станции "Чехов".	Районный торговый центр. Отсутствие организованной парковки.	Н/д	https://chekhov.cian.ru/torgovyy-kompleks-chehovskiy-chehov-109457/?ysclid=m5qlnfpotp703091035
4	ТЦ "Весна"		Торговый центр площадью 3 077,8 кв.м. по адресу: Московская область, г. Чехов, ул. Первомайская, д. 33. Крытый рынок / торговые ряды с одеждой и обувью, хозтоварами и текстилем для дома, бар "Тройка".	Расположен в непосредственной близости к центральной улице г. Чехова.	Районный торговый центр. Отсутствие организованной парковки.	Н/д	https://chekhov.cian.ru/torgovo-ofisnyy-kompleks-vesna-chehov-133212/

№ п/п	Название	Изображение объекта	Местоположение/краткое описание ТЦ	Преимущества	Недостатки	Арендные ставки, руб./кв. м/ год с НДС	Источник
5	ТЦ "Лето"		Торговый центр "Лето" находится в самом центре города на самой оживленной улице, по адресу:Московская область, г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 139. К нему легко добраться на общественном транспорте или собственном автомобиле, предусмотрена наземная парковка на 100 машиномест. Общая площадь ТЦ составляет свыше 7 000 кв.м. На трех этажах оптимально разместились: магазины крупных федеральных торговых сетей: "Лента", "Детский мир", "Порядок", "DNS-цифровой","Додо пицца", магазины и сервисные услуги повседневного спроса, включая аптеку, ювелирные украшения, товары для животных, салон связи и другие. Сегодня ТЦ Лето - это модный, яркий, универсальный торговый центр, который имеет уникальную современную концепцию, учитывающую потребности густонаселенного и активно развивающегося жилого района.	Расположен в центре г. Серпухов, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки. Отсутствие развлекательной части торгового центра, кинотеатра.	27 906	https://www.kommercheskaya.ru/moscow-obl/3326131
6	ТЦ "Галерея"		Торговый центр "Галерея" находится в г. Подольск по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д. 26. Находится в центре города, хорошая транспортная доступность, предусмотрена наземная парковка на 100 м./м. В "Галерее" можно приобрести весь спектр товаров, необходимых для жизни. Это продукты питания, одежда, обувь, белье, детская одежда и товары для детей, домашний текстиль, электроника и бытовая техника. В частности, в числе якорных арендаторов ТЦ — "Перекресток", "ZENDEN", "Рибус (Созвездие обуви)", "Обувь для Вас", "INCITY", "O'STIN", "BAON" и другие. Кроме того, в "Галерее" расположены отделения банков и офисы сотовых операторов, банкоматы и химчистка, аптека, а также магазины аксессуаров и ювелирных изделий.	Расположен в центре г. Подольск, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки. Отсутствие развлекательной части торгового центра, кинотеатра.	Н/д	https://podolsk.cian.ru/torgovyy-centr-galereya-podolsk-133402/
7	ТРЦ "Капитолий"		Торговый центр "Капитолий" нкаходится в г. Подольск по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бол. Серпуховская, д. 45. Один из торговых центров сети "Капитолий" с парой десятков магазинов одежды, обуви и косметики. Здесь можно купить одежду демократичных марок (Befree, Sela, "Твое"), белье (Milavitsa, "Золотая стрекоза"), обувь (Chester, Kari, Tervolina), детские товары (Mothercare, Gulliver), косметику "Л'Этуаль" . В ТЦ расположен один из немногих кинотеатров в городе – "Каро Фильм". Также имеется немаленький магазин "Эльдорадо" и продуктовый гипермаркет "Ашан".	Расположен в центре г. Подольск, близость к основным транспортным магистралям.	Высокая загрузка транспортных магистралей. Отсутствие подземной парковки.	28 032-36 000	https://www.avito.ru/shopping-center/podolsk/kapitoliy_podolsk/158145

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Выводы

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

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

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

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущие использование, а именно для размещения торгового центра; наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий и сооружений является также их текущее использование

Анализ земельных участков как условно свободных

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

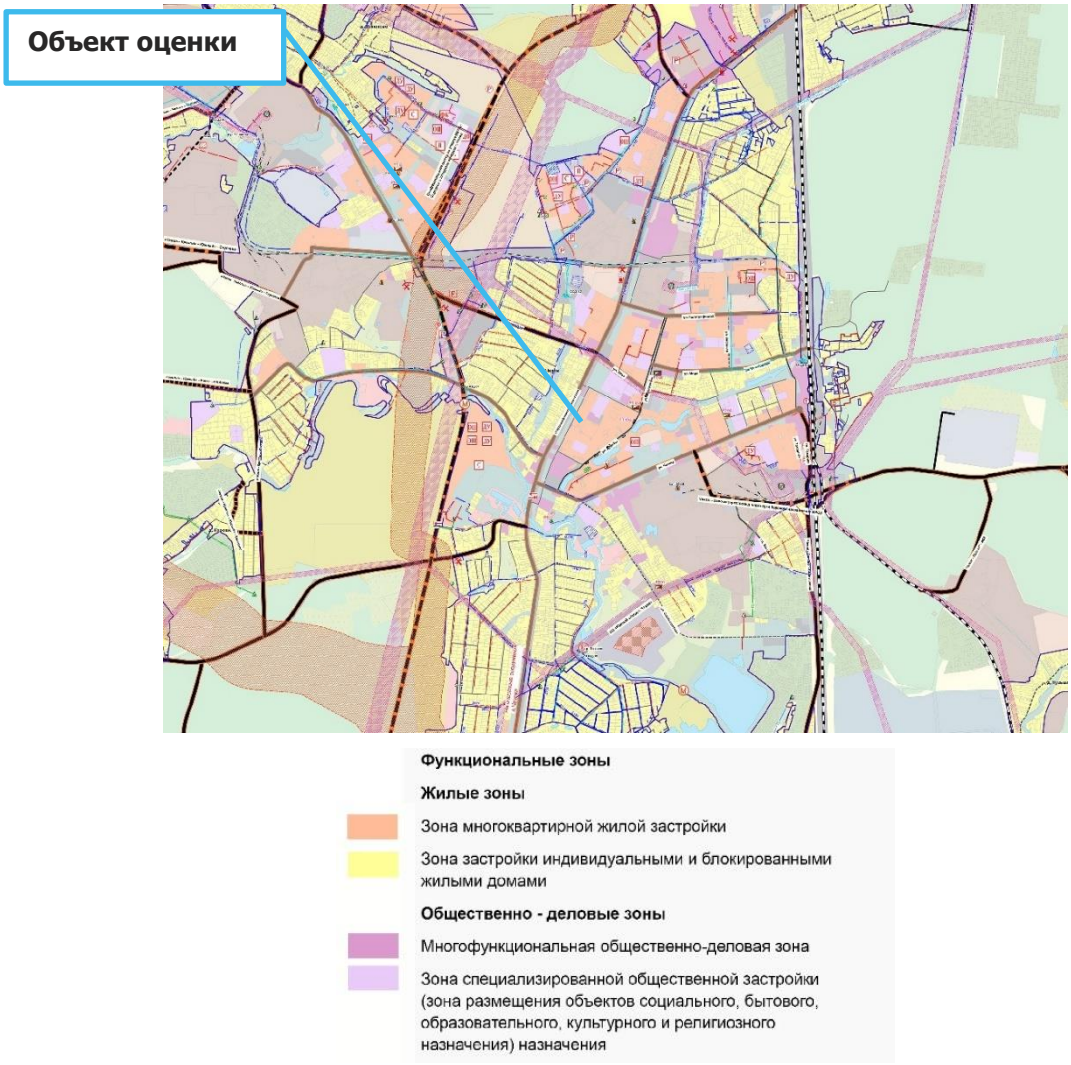
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей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

Таблица 4.1.Результаты анализа земельных участков как условно свободных

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

Анализ земельных участков с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемых зданий и сооружений. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают всем современным требованиям. Таким образом, наиболее эффективное использование оцениваемых зданий и сооружений является их текущее использование, в качестве использования и функционирования торгового центра.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации[26]

При составлении основных макроэкономических показателей были проанализированы:

- Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru)
- Макроэкономический опрос Банка России, проведенный в период 11-15 июля 2025 г. (www.cbr.ru)
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (НИУ ВШЭ) на 2025–2031 гг. (www.dcenter.hse.ru)
- Макроэкономический прогноз на 2025–2027 гг. Евразийского банка развития от июня 2025 г. (www.eabr.org)
- Бюджет и экономические перспективы: 2025–2035 гг. (The Budget and Economic Outlook: 2025 to 2035, www.cbo.gov)
- Бюллетень МВФ "Перспективы развития мировой экономики", апрель 2025 г. (World Economic Outlook Database, April 2025, www.imf.org)
- Данные аналитиков инвестиционных компаний, консолидируемых системой Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатели	<<Факт			Прогноз >>					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста реального ВВП	(1,4)%	4,1%	4,3%	1,7%	1,5%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%
Ключевая ставка (среднегодовая)	10,5%	10,0%	17,5%	19,3%	14,0%	10,1%	8,2%	8,0%	8,0%
Индекс потребительских цен в РФ (среднегодовой)	13,8%	5,9%	8,4%	8,8%	5,6%	4,3%	4,0%	4,0%	4,0%
Индекс потребительских цен в США (среднегодовой)	8,0%	4,1%	2,9%	2,7%	2,6%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%
Индекс цен производителей в РФ (среднегодовой)	11,4%	4,0%	12,1%	6,6%	5,4%	5,0%	4,3%	4,3%	4,0%

[26]данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, IMF, Bloomberg

Показатели	<<Факт			Прогноз >>					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Темп прироста номинальной заработной платы	14,2%	14,6%	18,3%	14,2%	9,9%	7,8%	7,3%	7,3%	7,3%
Среднегодовой обменный курс, рубль/доллар США	68,4	85,8	92,7	91,9	101,0	106,9	108,8	110,7	112,6
Среднегодовой обменный курс, рубль/евро	72,2	92,9	100,3	101,3	115,5	124,1	126,3	128,5	130,7
Индекс тарифов на электроэнергию	3,8%/9,0%*	0,0%	9,1%	11,6%	9,8%	6,3%	4,2%	4,2%	4,0%
Индекс цен на газ	5,0%/8,5%*	0,0%	11,2%	10,3%	10,6%	9,0%	7,0%	7,0%	4,0%
Индекс тарифов на грузовые перевозки	**14,7%**	**19,7%**	**13,5%**	**4,9%**	**5,6%**	**4,9%**	**4,7%**	**4,7%**	**4,0%**

** с 1 июля / с 1 декабря*

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

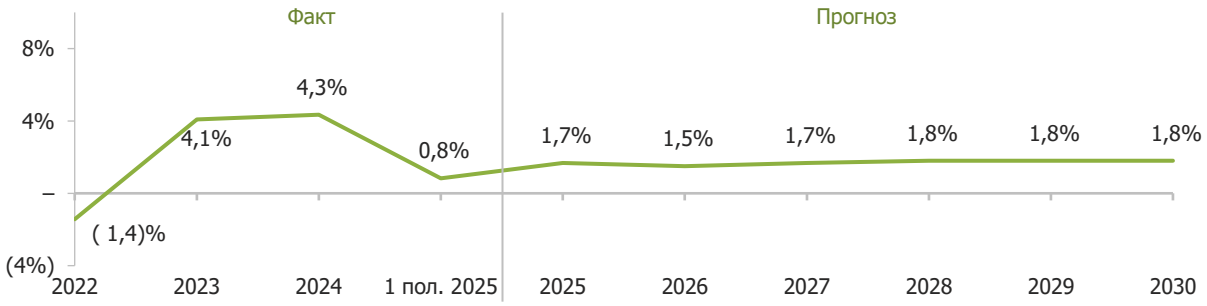
5.1.1. Реальный ВВП: фактическая динамика и прогноз

По итогам 2023 г., по данным Росстата, был зафиксирован экономический рост в размере 4,1% по сравнению с годом ранее когда наблюдался экономический спад (темп снижения ВВП в 2022 г. составил 1,4%). В период с июля 2023 г. по ноябрь 2024 г. ключевая ставка ЦБ РФ выросла на 13,5 п.п. Предполагалось, что ужесточение монетарной политики приведет к заметному снижению темпов роста, однако значительный бюджетный импульс, высокая инвестиционная активность и сохранение потребительского спроса позволили нивелировать этот фактор и уверенный рост экономики продолжился в 2024 г. По итогам 2024 г. ВВП увеличился в реальном выражении на 4,3%.

По итогам 1 кв. 2025 года рост замедлился на фоне сохранения жестких денежно-кредитных условий, способствовавших снижению потребления и усилению сберегательных настроений. Сдерживающее влияние далее будет оказывать также снижение экспортных поступлений на фоне более низкого уровня мировых цен на важнейшие позиции российского экспорта по сравнению с предыдущими годами. Дополнительное давление оказывает сохранение или ужесточение санкционных ограничений.

Прогноз темпов прироста ВВП основывается на среднем значении по прогнозам аналитических агентств: в 2025-2028 гг. темп роста экономики замедлится до 1,5-1,8%. При этом в долгосрочном периоде темпы прироста ВВП РФ не превысят 1,8%.

Рисунок 5.1. Темп роста реального ВВП, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.2. Ключевая ставка

Ключевая ставка – один из инструментов ДКП Банка России и если ключевая ставка снижается, снижаются ставки по кредитам и депозитам, а как следствие спрос на товары и услуги растет быстрее и поднимаются цены. Обратная ситуация происходит, когда ключевую ставку поднимают.

В течение 2024 г. Банк России последовательно повышал ключевую ставку с 16% до 21% в ответ на изменение макроэкономических показателей, в частности, на рост инфляции и инфляционных ожиданий, а также высокие темпы кредитования.

На заседании 6 июня 2025 г. Банк России снизил ставку до 20%. Это первое небольшое снижение ключевой ставки с сентября 2022 г. было обусловлено рядом факторов: замедлением инфляции и ослаблением инфляционных ожиданий, снижением темпов экономического роста.

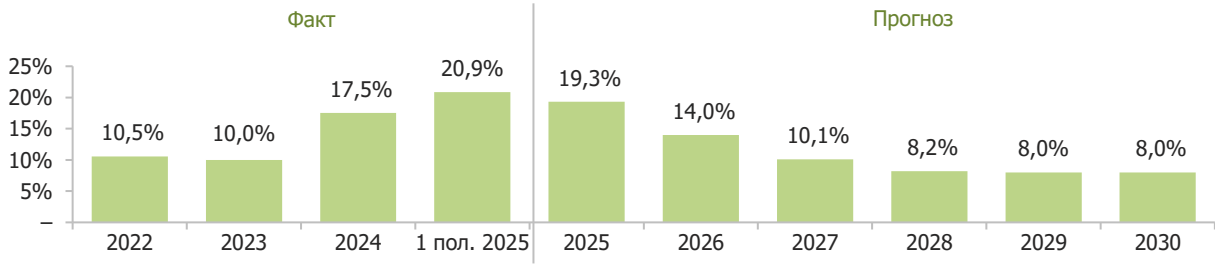
На заседании 12 сентября 2025 г. Банк России снизил ставку на 100 б.п. до 17%. Устойчивые показатели текущего роста цен значимо не изменились и в основном остаются выше 4% в пересчете на год. Экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. В последние месяцы активизировался рост кредитования. Высокими остаются инфляционные ожидания.

На заседании 24 октября 2025 г. Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 16,50% годовых. Устойчивые показатели текущего роста цен значимо не изменились и остаются выше 4% в пересчете на год. Экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. В последние месяцы активизировался рост кредитования. Высокими остаются инфляционные ожидания.

В отношении прогнозов большинство аналитиков сходятся во мнении, что Банк России в 2025 г. продолжит цикл смягчения ДКП, снижая ключевую ставку, в целях поддержания экономической активности.

Средняя оценка ключевой ставки на 2025 г. составляет около 19,3% годовых, на 2026 г. – 14,0% годовых, а с 2027 г. прогнозируется снижение среднегодового значения ключевой ставки с 10,1% до уровня 8,0% к 2029 г.

Рисунок 5.2. Ключевая ставка Банка России, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.3. Инфляционные ожидания

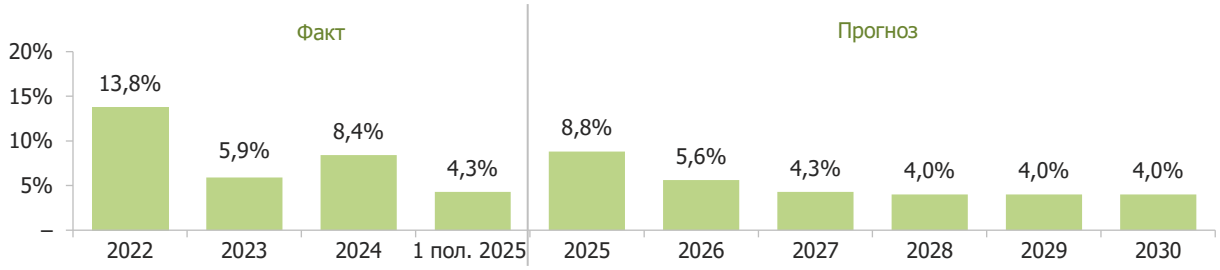
По официальным данным Росстата инфляция по итогам 2024 г. составила 8,4%, что более чем в два раза превышает цель по инфляции. Признаков замедления инфляции по состоянию на конец 2024 г. не наблюдалось, а наоборот, темпы роста цен в конце 2024 г. ускорились на фоне резкого ослабления рубля.

До июня 2025 г. ЦБ РФ сохранял жесткую риторику в отношении проводимой денежно-кредитной политики (ДКП) на фоне высоких проинфляционных рисков: ожидания повышения цен на продовольственную продукцию, дефицита рабочей силы и ускоренной индексации тарифов ЖКХ. Полугодовая инфляция за 6 мес. 2025 г. составила 4,3%. При этом длительный период сохранения жестких денежно-кредитных условий проявляется в виде начавшегося замедления текущей квартальной инфляции по сравнению с концом 2024 г.

Во второй половине 2025 г. аналитики прогнозируют дальнейшее замедление темпов роста цен. Однако, сохранение высоких инфляционных ожиданий, превышение фактических значений инфляции над таргетом, запланированная индексация тарифов ЖКХ, прогнозируемое ослабление курса, будут осложнять процесс дезинфляции.

Прогноз годовых темпов прироста ИПЦ, согласно актуальным публикациям, варьируется в диапазоне 7,5–9,3% на 2025 г., 5,4–6,0% на 2026 г. и 4,0–4,6% на 2027 г. С 2028 г. прогнозируется снижение уровня инфляции до 4%, что соответствует целевому уровню Банка России.

Рисунок 5.3. Темп инфляции рубля, % год к году



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

5.1.4. Обменные курсы валют

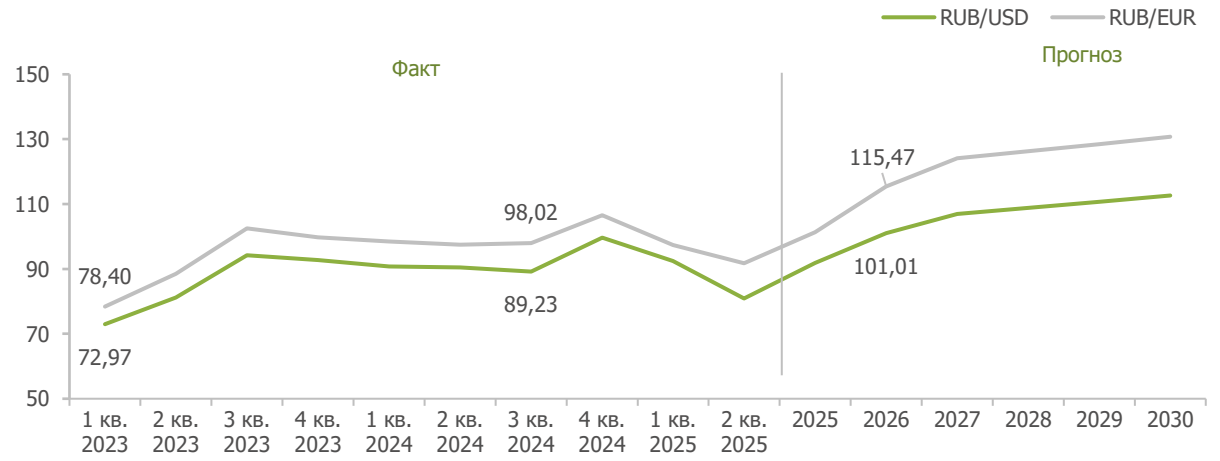
Ключевым событием на российском валютном рынке стало введение санкций против биржевой инфраструктуры в середине 2024 г., в результате чего организованные торги долларом США и евро прекратились. Официальные курсы этих валют к рублю ЦБ начал устанавливать на основе сделок на внебиржевом валютном рынке. В результате курс доллара к концу ноября 2024 г. достиг 109,58 руб./долл. – максимального значения с середины марта 2022 г. Среднегодовое значение обменного курса за 2024 г. составило 92,66 рублей за доллар.

С начала 2025 г. начался устойчивый процесс укрепления рубля, несмотря на сохраняющуюся волатильность. В мае-июне 2025 г. укрепление рубля продолжилось и по состоянию на 30.06.2025 г. курс составил 78,47 рублей за доллар, показав снижение более чем на 20% с начала года. Укреплению рубля способствовали сразу несколько факторов: снижение спроса на импорт в условиях санкций и высоких кредитных ставок, значительное превышение объемов предложения на внутреннем валютном рынке, а также рост интереса нерезидентов к рублевым активам на фоне начала переговорного процесса между Россией и Украиной.

Снижение цен на нефть и объемов российского экспорта создает риски для повышенной волатильности обменного курса и формирует условия для его ослабления: по прогнозам среднегодовой курс в 2025 г. может составить 91,7 рублей за доллар, а в 2026-2027 гг. – 101,0 и 106,9 рублей за доллар соответственно.

В долгосрочном периоде прогноз строился исходя из условий отсутствия дополнительных внешних шоков и из ожидания ослабления номинального курса в соответствии с разницей в уровнях инфляции в России и за рубежом.

Рисунок 5.4. Обменные курсы, RUB/USD и RUB/EUR



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогнозы аналитических агентств

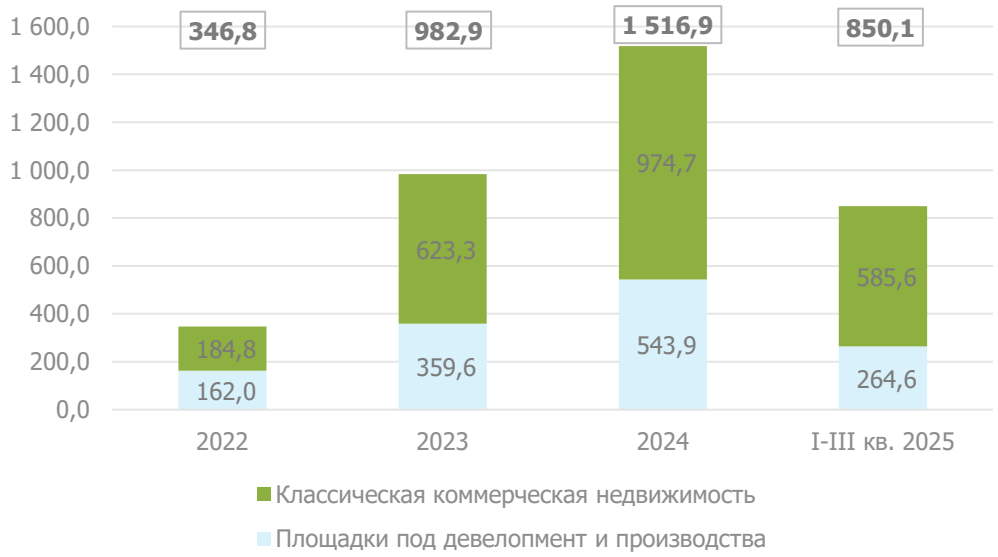
5.2. Анализ рынка инвестиций России по итогам III кв. 2025 г.[27]

5.3. Основные положения

По данным Nikoliers

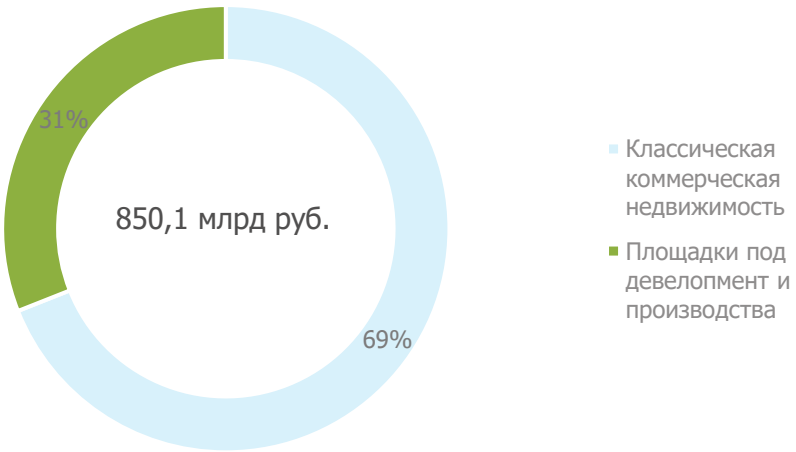
Суммарный объем инвестиций за январь – сентябрь 2025 г. превысил 850 млрд руб., из них на классическую коммерческую недвижимость приходится 585,6 млрд руб., а на сделки с площадками под девелопмент – 264,6 млрд руб.

Рисунок 5.5. Сумма инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Рисунок 5.6. Структура инвестиций в России



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

[27] https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/, https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Общая доля стрессовых сделок в структуре инвестиций в классическую коммерческую недвижимость за январь – сентябрь 2025 г. составляет 37%, а за сопоставимый период 2024 г. – всего 2%. Ранее максимальная доля сделок со стрессовыми активами коммерческой недвижимости была зафиксирована в 2018 г. и составляла 17%. Статистически среднерыночной долей таких сделок можно считать уровень в 7,5% (суммарно с 2008 г.). 88% объема стрессовых инвестиций в классическую коммерческую недвижимость сформированы Московским регионом.

Общая доля стрессовых сделок в структуре инвестиций в площадки под девелопмент за январь – сентябрь 2025 г. составляет 20%, для сравнения: за сопоставимый период 2024 г. – 5%.

Прогнозируемый уровень инвестиций в России за 2025 г. – 1,2 трлн руб.

Общий объем инвестиций в классическую коммерческую недвижимость за первые три квартала 2025 г. составил 585,6 млрд руб., что на 11,4% выше показателей аналогичного периода прошлого года.

Таблица 5.2. Основные индикаторы рынка

Показатель	2022	2023	2024	I-III кв. 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций[28], млрд руб	184,8	623,3	974,7	585,6	750
Ставки капитализации в Москве, "прайм", %					
Офисная недвижимость	10–11%	9,5–10,5%	10–11%	10–11%	10–11%
Торговая недвижимость	10–11%	10,5–11,5%	11–12%	11–12%	11–12%
Складская недвижимость	11–13%	10,5–12%	11–12,5%	11–12,5%	11–12,5%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

15,6% всех инвестиционных объемов (по источнику капитала продавца) сформированы иностранными собственниками, по итогам 2024 г. показатель составил 17,4%, а в 2023 г. – 46%. Примерами таких сделок в III квартале, кроме указанного выше "Балчуг Кемпински", стала реализация в Санкт-Петербурге двух бизнес-центров из портфеля Renaissance Development – БЦ Icon на Введенском канале и БЦ Icon House на 2-й Советской улице, а также продажа доли в портфеле проектов Malltech.

Крупнейшими стрессовыми сделками с недвижимостью по итогам девяти месяцев 2025 г. стали покупка с торгов БЦ класса Prime "Белая площадь" и обратный выкуп активов KR Properties у Росимущества компанией "КР плюс". В совокупности они составляют 58% от общего объема перехода прав собственности на стрессовые активы коммерческой недвижимости за период.

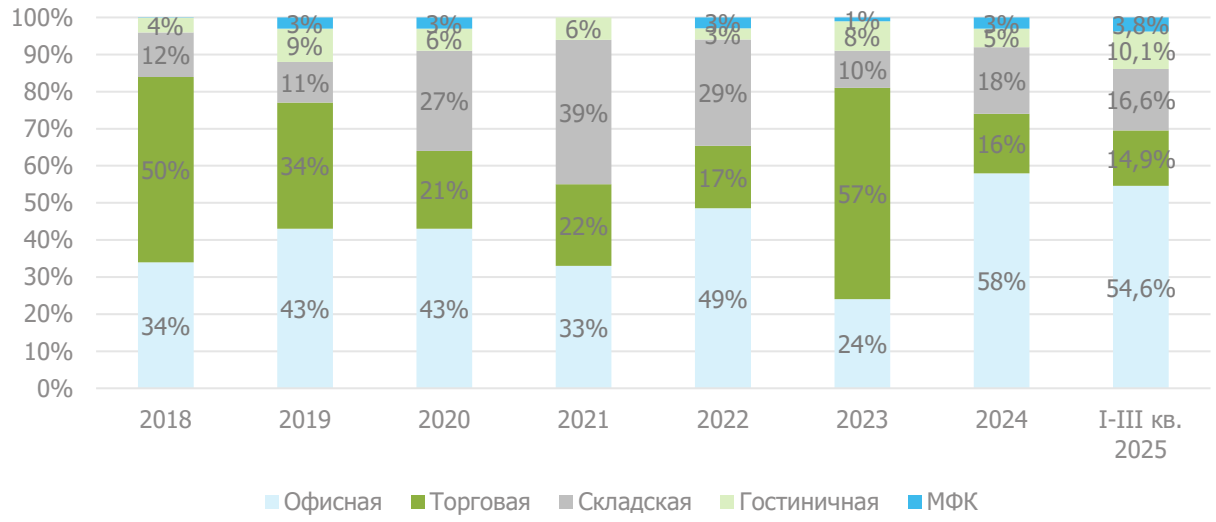
Наибольший объем инвестиций по итогам трех кварталов сформировал офисный сегмент – 319,8 млрд руб. (+15% к аналогичному периоду 2024 г.). При этом стоит отметить, что за весь 2024 г. сумма составила 560,7 млрд руб. ввиду заключения ряда крупных сделок в конце года. 98% офисных сделок за рассматриваемый период было заключено в Москве. Чаще всего офисную недвижимость приобретали банки (113 млрд руб., из них с инвестиционной целью 67%), частные инвесторы (81,5 млрд руб., из них 95% инвестиционный объем) и корпоративный сектор (57,2 млрд руб., из них 2% под инвестиции).

Складская и торговая недвижимость нарастили долю в общей структуре (до 17% и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%.

Объем инвестиций в гостиничную недвижимость за первые три квартала (59,1 млрд руб.) превысил годовой объем инвестиций в сегмент за весь 2024 г. (53 млрд руб.), увеличив долю в структуре инвестиций до 10%.

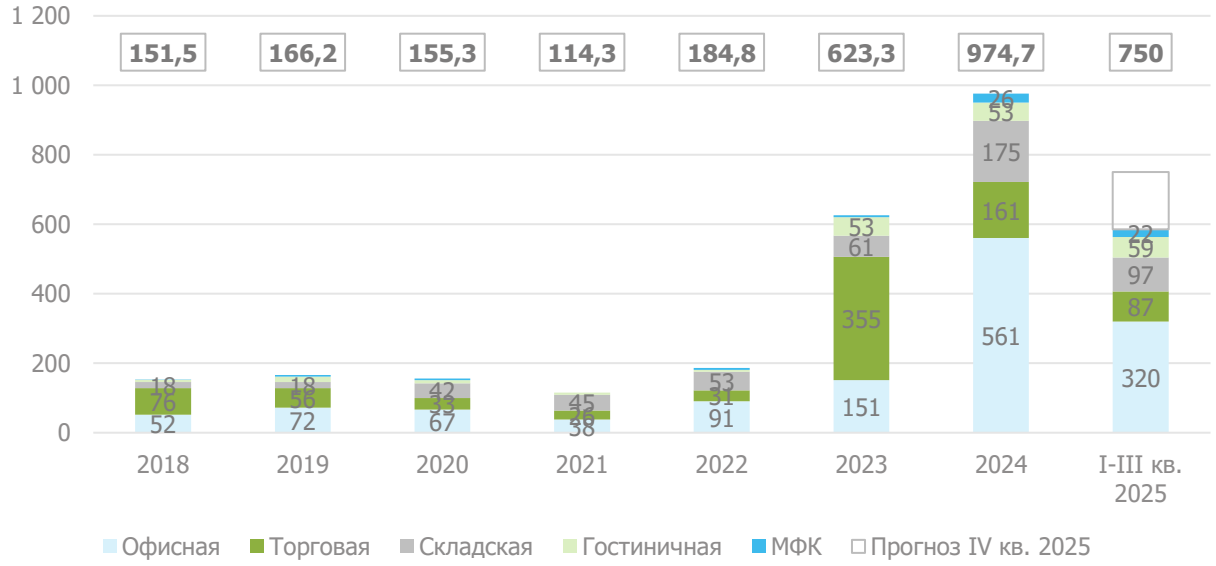
[28] объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

Рисунок 5.7. Структура инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

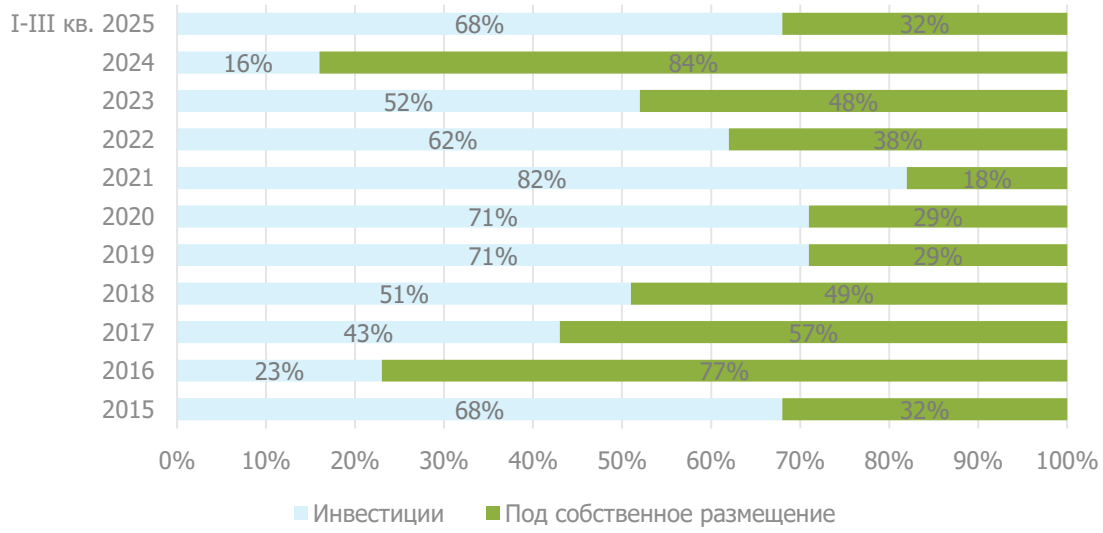
Рисунок 5.8. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Долевое распределение приобретений офисов под собственное размещение составило 32% против 68% сделок с целью получения арендного дохода. Крупнейшей сделкой является покупка с торгов БЦ класса Prime "Белая площадь" в третьем квартале. Для сравнения: в 2024 г. ситуация была диаметрально противоположной — лишь 16% осуществлялось с целью получения арендного дохода, ввиду двух крупных сделок под собственное размещение от государственных структур.

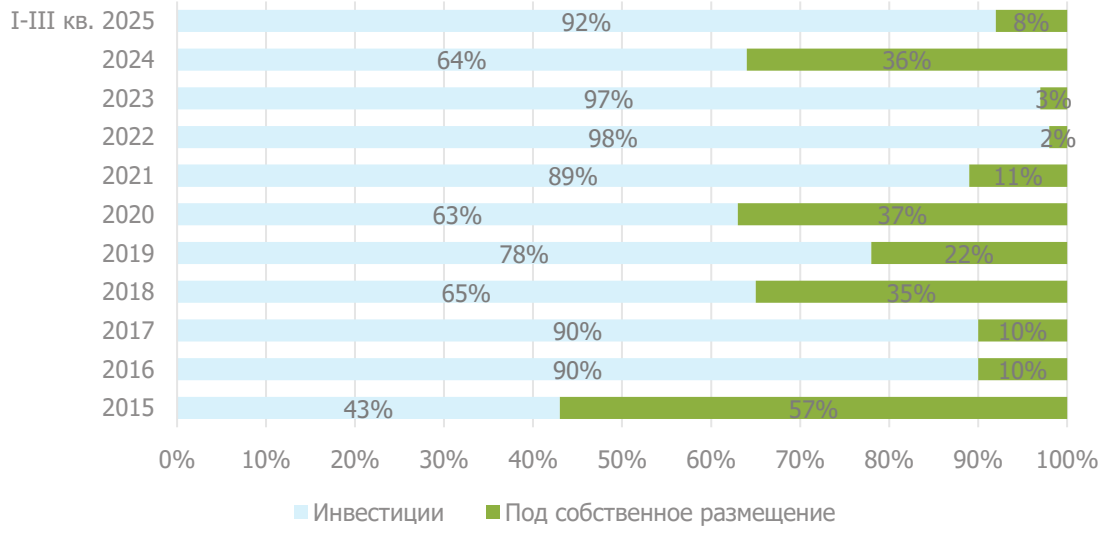
Рисунок 5.9. Структура инвестиций по цели будущего использования (офисная недвижимость)



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

В складской недвижимости доля инвестиционных приобретений выросла до 92%, в том числе с уже сформированным арендным потоком от крупных федеральных компаний. Основную часть инвестиционных сделок – 76% в денежном выражении – совершили ЗПИФы. Большая часть складских сделок представлена в Московском регионе (77% в денежном выражении). Наиболее масштабной стала покупка во втором квартале 2025 г. Central Properties (Parus) последнего актива бельгийской Ghelamco, – складского комплекса площадью 243 тыс. кв. м в Дмитрове.

Рисунок 5.10. Структура инвестиций по цели будущего использования (складская недвижимость)



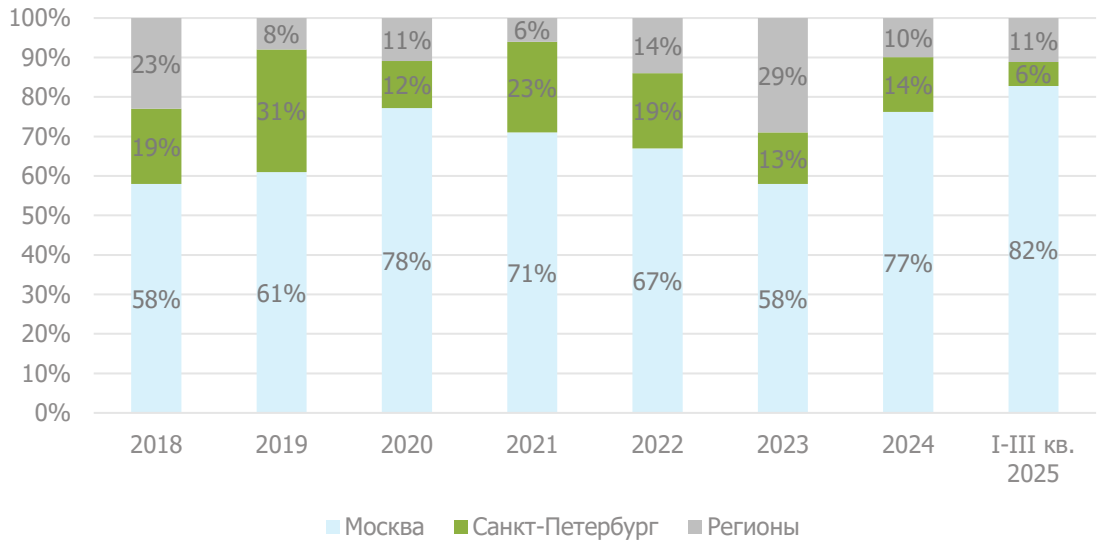
Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Крупнейшей инвестиционной сделкой в торговом сегменте стало приобретение инвестиционным фондом Balchug Capital в третьем квартале доли компании Malltech Holding, которой принадлежит портфель торгово-развлекательных центров в России.

Инвестиции в классическую коммерческую недвижимость по итогам трех кварталов 2025 г. показывают прирост на 11,4% к сопоставимому периоду рекордного 2024 г., вместе с тем при разбивке по регионам локальные тренды отличаются от общего. Так, Московский рынок (482,3 млрд руб.) показывает прирост в объеме инвестиций на 15,6% год к году, Санкт-Петербург

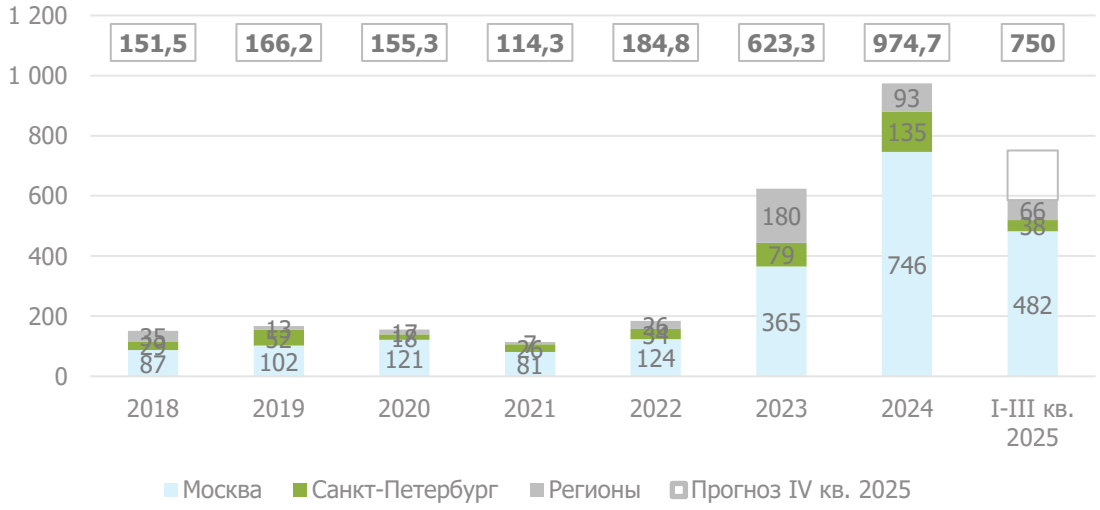
(37,7 млрд руб.) на 17,7% выше объемов первых трех кварталов 2024 г., а другие регионы России (65,6 млрд руб.) показывают замедление активности на 14,1% к сопоставимому периоду прошлого года.

Рисунок 5.11. Структура сделок по географическому признаку



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Рисунок 5.12. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

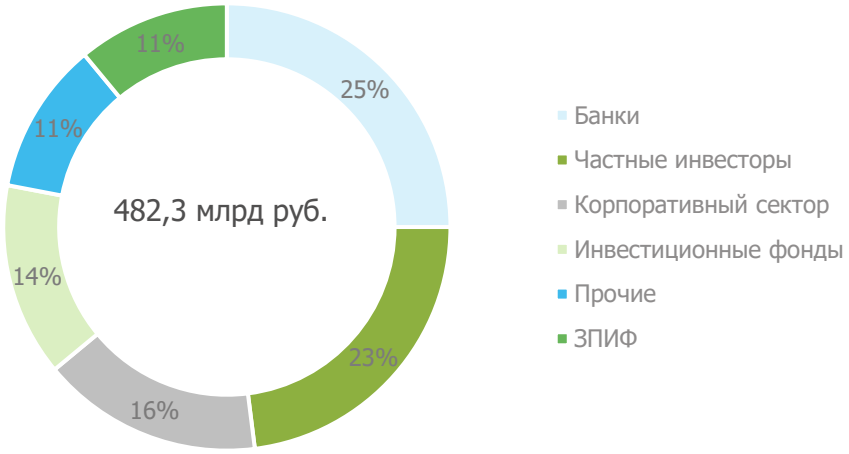
Несмотря на отрицательную динамику за девять месяцев сумма инвестиций в регионы к концу III квартала выросла в 3,8 раза: по итогам I полугодия 2025 г. она составляла всего 17,2 млрд руб. Такой рост сформировали сделка с портфелем Malltech и продажа 5* отеля "Swissotel Resort Сочи Камелия". Все крупные зафиксированные региональные сделки в 2025 г. были заключены в инвестиционных целях.

При сопоставлении сумм сделок Московского рынка по итогу января – сентября 2025 г. с аналогичным периодом 2024 г. зафиксирован рост на 15,6%. Положительная динамика фиксируется по всем сегментам недвижимости, за исключением складской. Особенно стоит отметить гостиничную недвижимость, сумма сделок по которой уже сейчас почти в 3 раза превышает сумму инвестиций всего 2024 г. (35 млрд руб., против 10,6 млрд руб.). Крупнейшей сделкой в сегменте в III квартале была продажа словацкой J&T Real Estate, 5* гостиницы "Балчуг Кемпински" на 227 юнитов.

Крупнейшая офисная сделка III квартала 2025 г. – покупка с торгов БЦ Prime-класса "Белая площадь".

Ядро структуры покупателей формировали банки (25%), частные инвесторы (23%) и корпоративный сектор (16%).

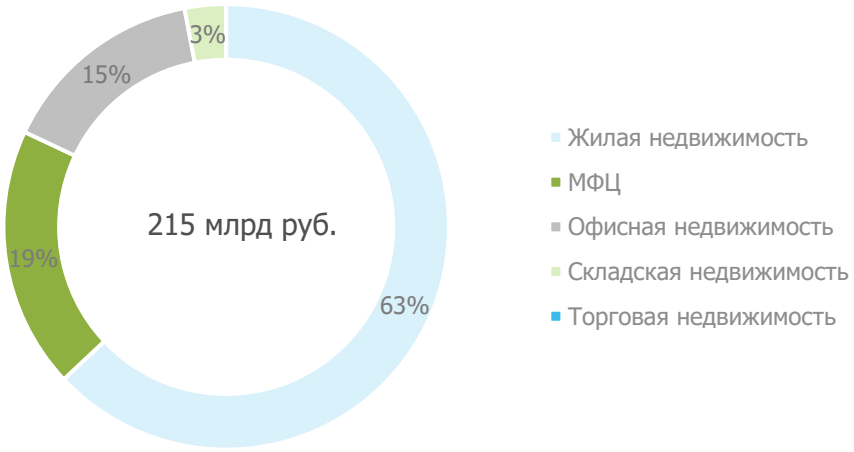
Рисунок 5.13. Структура инвестиций по типу покупателей за I-III кв. 2025 г., Москва



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

Традиционно приобретение под жилое строительство преобладает в суммарном объеме сделок с земельными участками России (68%). При этом отдельно по Петербургской агломерации доля достигла 90% преимущественно за счет оптимизации земельного банка рядом девелоперов. В условиях поэтапного снижения ключевой ставки мы наблюдаем рост девелоперской активности в расширении земельного банка, направленный на подготовку проектов к периоду активизации спроса и повышения доступности проектного финансирования.

Рисунок 5.14. Структура площадок под девелопмент по типу будущего строительства, Москва



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

По данным IBC Real Estate

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2025 года составил 607 млрд руб. Несмотря на умеренное снижение общего объема вложений (-8% по сравнению

с аналогичным периодом прошлого года), во второй половине года на рынке наблюдается рост инвестиционной активности.

Около половины всех транзакций за январь — сентябрь 2025 года пришлись на сделки инвестиционного характера. По сравнению с прошлым годом их количество увеличилось с 57 до 66, а совокупный объем вырос с 182 до 272 млрд руб. Такой результат обусловлен реализацией ряда крупных точечных объектов, в том числе связанных с выходом иностранных компаний из российских активов.

Рисунок 5.15. Структура инвестиций в недвижимость по целям приобретения, млрд руб.

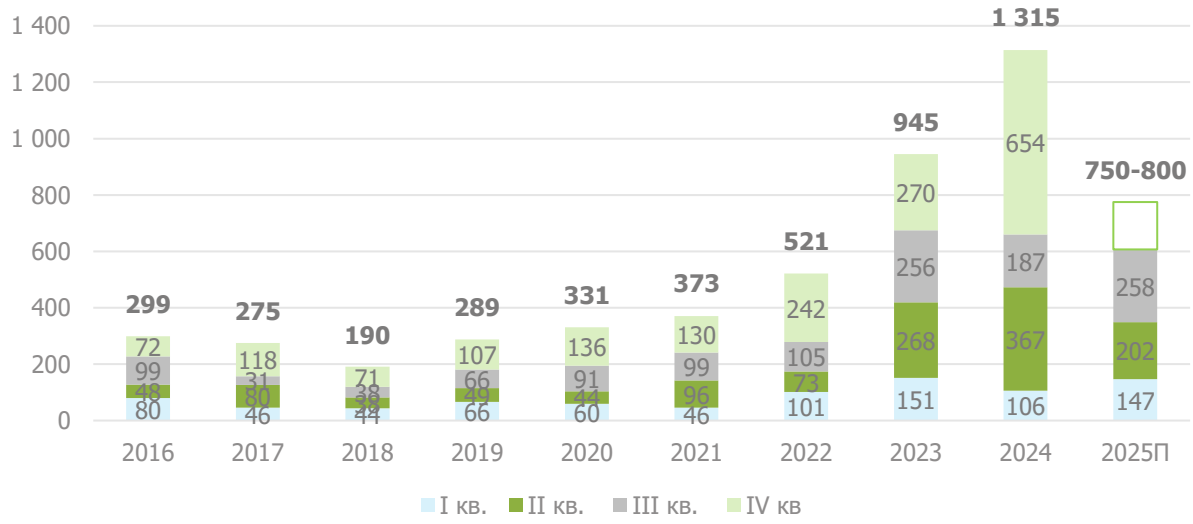
Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Дополнительный импульс рынку дали смягчение риторики регулятора и снижение ключевой ставки в III квартале 2025 года. Именно в этот период был зафиксирован наибольший объем инвестиций в недвижимость.

В ближайшей перспективе уровень инвестиционной активности будет во многом определяться динамикой ключевой ставки Банка России, а также реализацией крупных сделок, которые уже продолжительное время находятся в стадии проработки. Их закрытие может существенно повлиять на совокупный объем инвестиций.

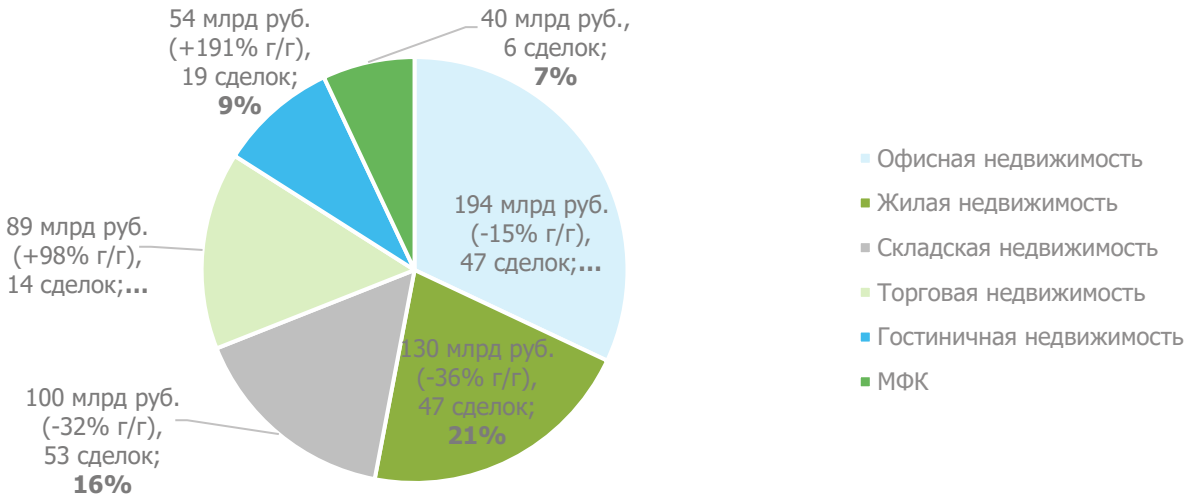
Прогнозный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России за 2025 г. — 750-800 млрд руб.

Рисунок 5.16. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Рисунок 5.17. Структура инвестиций в недвижимость

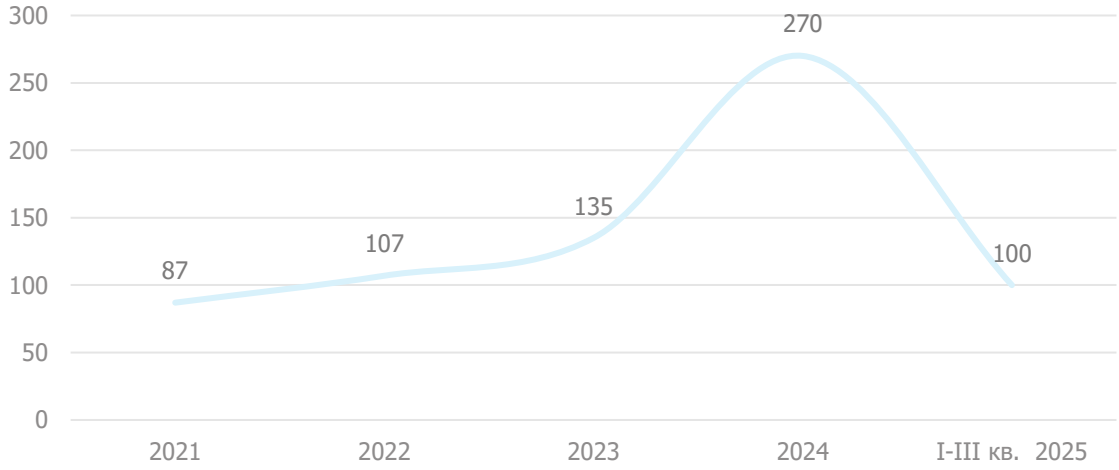


Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Складская недвижимость

На конец сентября 2025 года объем инвестиций в складскую недвижимость составил 100 млрд руб., что практически на треть ниже уровня прошлого года (-32% г/г). При этом в III квартале объем вложений сократился в 5,5 раз по сравнению с аналогичным периодом 2024 года и стал одним из самых низких результатов за последние 5 лет.

Рисунок 5.18. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Снижение вложений в складской сегмент связано с изменением стратегии инвесторов и рыночных условий. Ранее значительная часть приобретений приходилась на объекты с низким арендным потоком, которые рассматривались как активы с потенциалом роста: пересогласование условий с арендаторами и последующая индексация ставок позволяли существенно повысить доходность объекта. В текущих условиях рынок достиг стадии относительного равновесия: ставки стабилизировались, а возможности для пересмотра договорных условий практически исчерпаны, что делает новые инвестиции менее привлекательными и ограничивает число сделок.

Половина совокупного объема инвестиций в сегмент пришлась на приобретение складских объектов с последующим включением их в состав ЗПИФ. Однако в абсолютном выражении объем подобных сделок снизился с 57 до 50 млрд руб. по сравнению с аналогичным периодом 2024 года.

Таблица 5.3. Крупнейшие сделки I-III кв. 2025 г.

Наименование	Площадь, тыс. кв. м	Стоимость, млрд руб.
Дмитровский логистический парк Москва	243	Конфиденциально
СК "Обухово" Москва	109	7,5-7,8
СК "Саратов" Саратов	104	6,5-7

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

Ключевые тенденции:

- Значительная стабилизация активности в III квартале.
- На рынке практически не осталось объектов, способных обеспечить рост доходности за счет пересмотра арендных ставок.
- УК продолжают рассматривать склады как один из наиболее перспективных классов активов.

Таблица 5.4. Топ-10 крупнейших инвестиционных сделок I-III кв. 2025 г.

БЦ Белая площадь **110,8 тыс. кв. м / 46,5 млрд руб.** **МБП**	**Портфель ТЦ Malltech Holding** **874 тыс. кв. м / конфиденциально** **Balchug Capital**	**Центральный Телеграф** **55 тыс. кв. м / 33-36 млрд руб.** **Т-Банк**
БЦ AFI2B **50 тыс. кв. м / 28-35 млрд руб.** **Структуры Лукойла**	**Sensorium Hall** **38 тыс. кв. м / 20-25 млрд руб.** **Правительство Москвы**	**Outlet Village Белая Дача и Outlet Village Пулково** **77 тыс. кв. м / конфиденциально** **Кама Капитал**
БЦ "Легион I" **47 тыс. кв. м / 17 млрд руб.** **Wildberries и ГК Russ**	**ТЦ "Времена Года"** **67 тыс. кв. м / 16 млрд руб.** **Киевская Площадь**	**Рижский грузовой двор** **20,6 га / 14-16 млрд руб.** **Страна Девелопмент**

Отель Les Art Resort

300 номеров / конфиденциально

Конфиденциально

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-/

5.3.1. Тенденции и прогнозы

Благодаря сохранению ключевой ставки на уровне 21% в течение почти трех кварталов, по итогам 9 месяцев 2025 г. мы увидели рост продаж активов для уменьшения кредитной нагрузки собственников и реализацию банками проблемных активов для снижения регуляторных резервов. Покупки недвижимости конечными пользователями уменьшились на 56% год к году из-за высокой базы в прошлом году и более дорогого фондирования сделок в 2025 г.

Снижение ключевой ставки до 16,5% в октябре и уменьшение доходности денежного рынка подталкивают инвесторов обратить больше внимания на высокодоходные активы в сегменте коммерческой недвижимости. Лимитированное предложение качественных объектов по привлекательной цене и доходности будет основным ограничением для инвесторов в 2026 г.

- Суммарный объем инвестиций по итогам 2025 г. может составить около 1,2 трлн руб.
- Общий объем инвестиционных сделок за три квартала 2025 г. составил 850 млрд руб. (+5% к сопоставимому периоду прошлого года). В IV квартале, как правило, совершается высокий объем инвестиционных приобретений.
- Рекордный объем стрессовых сделок в России
- В III квартале 2025 г. масштабировался тренд увеличения объемов стрессовых сделок (продажа объектов недвижимости и площадок под девелопмент через аукционы или реализация имущества для погашения кредитных обязательств). Так, за январь – сентябрь 2025 г. объем стрессовых сделок в России составил 268,4 млрд руб., что в 8 раз больше, чем за весь 2024 г. В итоге стрессовые сделки сформировали 32% от общего объема инвестиций в классическую коммерческую недвижимость и земельные участки под девелопмент, что является рекордным показателем за всю историю наблюдений за рынком.
- 2025 г. войдет в TOP-2 периода по объему инвестиций для складской и офисной недвижимости
- Сделки за январь – сентябрь 2025 г. в складском сегменте составили 97,1 млрд руб. За всю историю наблюдения более значимый объем мы фиксировали лишь по итогам первых трех кварталов 2024 г. (121,8 млрд руб.). В офисном сегменте ситуация аналогична: сумма инвестиций за 9 месяцев 2025 г. составила 319,8 млрд руб., высокий уровень – 278,8 млрд руб. отмечен за сопоставимый период прошлого года.
- Гостиничный сегмент сформировал 10% общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость за три квартала 2025 г.
- Сделки с гостиницами в категории 5* зафиксированы в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи и на Камчатке. Крупнейшей сделкой в сегменте в III квартале была продажа словацкой J&T Real Estate 5* гостиницы "Балчуг Кемпински" на 227 юнитов. Активизацию инвесторов в приобретении пятизвездочных гостиничных объектов можно объяснить наибольшим приростом стоимости размещения и доходности на номер в 2024–2025 гг. на данную категорию объектов. Для сравнения: в период адаптации туристического потока к кризисам 2020 г. и 2022 г. сделки с 5* гостиницами были единичны.

5.3.2. Ставки капитализации

По итогам III кв. 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,5%, для офисных объектов — 10,0–12,75%, для складских объектов — 11,0–12,75%.

Таблица 5.5. Ставка капитализации по секторам недвижимости, III кв. 2025 г.

Сегмент	Nikoliers	IBC Real Estate	Commonwealth Partnership
Офисная недвижимость	10,0–11,0%	11,0–12,5%	11,0-12,75%
Торговая недвижимость	11,0–12,0%	11,5–13,0%	12,0-13,5%
Складская недвижимость	11,0–12,5%	11,25–12,75%	10,75-12,5%

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy, https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-, https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/, анализ АО "НЭО Центр"

По итогам III кв. 2025 г. ставка капитализации в Московской области для торговых объектов составляет — 10,20%–13,50%.

Таблица 5.6. Ставка капитализации для складской недвижимости

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
Торговые центры мнение экспертов-оценщиков и судебных экспертов (данные по городам с численностью менее 500 тыс. чел.)	6,80%	15,60%	11,20%	Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025 г. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2025 г.
IBC Real Estate	11,50%	13,00%	12,25%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy
CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025
NF Group Research (Московский регион)	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025
Торговые помещения и здания (СтатРиелт)	8,00%	14,00%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda
Commonwealth Partnership (CMWP)	12,00%	13,50%	12,75%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание) (за пределами МКАД)	10,05%	14,21%	12,15%	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Среднее значение	**10,20%**	**13,50%**	**11,90%**	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.3.3. Выводы

На основании проведенного анализа рынка инвестиций России по данным Nikoliers можно сделать следующие выводы:

- Суммарный объем инвестиций за январь – сентябрь 2025 г. превысил 850 млрд руб., из них на классическую коммерческую недвижимость приходится 585,6 млрд руб., а на сделки

с площадками под девелопмент – 264,6 млрд руб. Прогнозируемый уровень инвестиций в России за 2025 г. – 1,2 трлн руб.

- 15,6% всех инвестиционных объемов (по источнику капитала продавца) сформированы иностранными собственниками, по итогам 2024 г. показатель составил 17,4%, а в 2023 г. – 46%.
- Наибольший объем инвестиций по итогам трех кварталов сформировал офисный сегмент – 319,8 млрд руб. (+15% к аналогичному периоду 2024 г.). Складская и торговая недвижимость нарастили долю в общей структуре (до 17% и 15% соответственно) по сравнению с показателями I квартала, когда она составляла по 6%. Объем инвестиций в гостиничную недвижимость за первые три квартала (59,1 млрд руб.) превысил годовой объем инвестиций в сегмент за весь 2024 г. (53 млрд руб.), увеличив долю в структуре инвестиций до 10%.
- При сопоставлении сумм сделок Московского рынка по итогу января – сентября 2025 г. с аналогичным периодом 2024 г. зафиксирован рост на 15,6%.

На основании проведенного анализа рынка инвестиций России по данным IBC Real Estate можно сделать следующие выводы:

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2025 года составил 607 млрд руб. (-8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), во второй половине года на рынке наблюдается рост инвестиционной активности.
- Около половины всех транзакций за январь–сентябрь 2025 года пришлись на сделки инвестиционного характера. Такой результат обусловлен реализацией ряда крупных точечных объектов, в том числе связанных с выходом иностранных компаний из российских активов.
- Прогнозный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России за 2025 г. — 750-800 млрд руб. В ближайшей перспективе уровень инвестиционной активности будет во многом определяться динамикой ключевой ставки Банка России, а также реализацией крупных сделок, которые уже продолжительное время находятся в стадии проработки.
- По итогам 9 месяцев 2025 года объем вложений в офисную недвижимость составил 194 млрд руб. (32% совокупного объема вложений), в жилую недвижимость — 130 млрд руб. (21%), в складскую недвижимость — 100 млрд руб. (16%), в торговую недвижимость — 89 млрд руб. (15%), в гостиничную недвижимость — 54 млрд руб. (9%), в МФК — 40 млрд руб. (7%).
- По итогам III кв. 2025 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,0–13,5%, для офисных объектов — 10,0–12,75%, для складских объектов — 11,0–12,75%.
- По итогам III кв. 2025 г. ставка капитализации в Московской области для торговых объектов составляет — 10,20%–13,50%.

5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов[29]

Рынок торговой недвижимости последние четыре года переживает настоящую трансформацию. Началась она в пандемию, когда из-за действующих ограничений трафик упал, а спрос стал перетекать с больших ТЦ в объекты районного формата. С уходом части европейских брендов процесс изменений продолжился. Несмотря на отсутствие сильных социальных потрясений в 2023 году и постепенное замещение вакантных площадей ушедших арендаторов посещаемость торговых центров в Москве и Санкт-Петербурге увеличивается медленно.

В 2025 году российские торговые комплексы продолжат адаптироваться к текущей экономической ситуации и изменениям в потребительском поведении. Мы видим, что за последние два года,

[29] https://nikoliers.ru/media/news/s-nachala-2024-goda-na-rossiyskiy-rynok-vyshlo-43-novykh-brenda/, https://www.in-aim.ru/blog/trendy-riteyla-v-2025-godu/

несмотря на значительные вызовы, трафик в торговых центрах оставался относительно стабильным, и в следующем году посещаемость, скорее всего, сохранится на текущем уровне.

Высокая ключевая ставка, рост расходов на содержание и налогового бремени продолжит оказывать давление на арендаторов и девелоперов, что потребует от всех участников рынка большей гибкости. Например, торговые центры будут вынуждены искать баланс между обеспечением собственной финансовой устойчивости и удержанием арендаторов. Особенно сегментов, которые чувствительны к экономическим изменениям. Например, fashion-ритейл или электроника.

Наиболее востребованными арендаторами остаются операторы общепита, модные бренды в формате 300–500 кв. м, а также развлекательные концепции. Девелоперы будут ориентироваться на этих игроков, так как они формируют стабильный трафик и отвечают текущим запросам потребителей. С другой стороны, может возникнуть тенденция к сокращению сотрудничества с арендаторами, которые демонстрируют низкую выручку или зависят от экономических потрясений.

2025 год продолжает тенденцию размытия границ между онлайн и офлайн торговлей. Форматы ритейла становятся все более гибкими и адаптируются к меняющимся потребностям покупателей. Вот ключевые изменения, которые будут определять ландшафт ритейла в этом году:

1. Омниканальность против маркетплейсов:

- Омниканальность: ритейлеры активно развивают единую экосистему, интегрируя все каналы взаимодействия с клиентом. Это позволяет обеспечить бесшовный опыт покупки, независимо от того, где и как покупатель взаимодействует с брендом.
- Маркетплейсы: продолжают укреплять свои позиции, предлагая широкий ассортимент товаров, удобный интерфейс и развитую логистическую инфраструктуру. В том числе растет популярность нишевых маркетплейсов.

Конкуренция между этими форматами обостряется. Омниканальные ритейлеры стремятся создать собственные маркетплейсы, а маркетплейсы развивают офлайн присутствие через сети пунктов выдачи заказов и шоурумов.

2. Усиление роли пунктов выдачи заказов (ПВЗ):

ПВЗ становятся все более популярным форматом получения товаров, как для онлайн-заказов, так и для покупок в офлайн-магазинах.

- Преимущества для покупателей: удобство, гибкость, экономия времени.
- Преимущества для ритейлеров: снижение стоимости доставки, расширение географии присутствия, повышение лояльности клиентов.

Развитие ПВЗ идет по пути диверсификации: появляются автоматизированные постаматы, мобильные пункты выдачи, ПВЗ с дополнительными сервисами (примерочные, кафе).

Современные покупатели становятся все более требовательными, информированными и технологически подкованными. Их поведение меняется под влиянием множества факторов, включая цифровизацию, глобализацию и изменение социальных норм.

1. Онлайн-шопинг как стиль жизни и досуг:

- Повсеместный доступ к интернету и мобильным устройствам сделал онлайн-шопинг неотъемлемой частью жизни многих людей.
- Покупки в интернете – это не просто способ приобрести нужный товар, но и форма досуга, развлечения и самовыражения.
- Социальные сети и блогеры играют важную роль в формировании потребительских предпочтений и продвижении товаров.
- Онлайн-шопинг предоставляет покупателям широкий выбор, удобство, доступ к информации и возможность сравнивать цены.

2. Смена точки принятия решения о покупке ("дома против магазина"):

- Традиционно решение о покупке принималось в магазине, где покупатель мог ознакомиться с товаром, посоветоваться с продавцом и сравнить разные варианты.

- Сегодня все больше покупателей принимают решение о покупке дома, используя интернет для поиска информации, чтения отзывов и сравнения цен.
- Магазины трансформируются из места продажи в место вдохновения и опыта, где покупатели могут познакомиться с брендом, пообщаться с экспертами и протестировать товары.

3. Увеличение доли регионов в онлайн-торговле:

- Развитие логистической инфраструктуры и интернет-торговли делает онлайн-шопинг доступным для жителей всех регионов.
- Региональные покупатели активно используют онлайн-каналы для приобретения товаров, которых нет в местных магазинах.
- Это стимулирует развитие региональной экономики и создает новые возможности для бизнеса.

В целом, поведение потребителей становится все более сложным и многогранным. Ритейлеры, которые смогут адаптироваться к этим изменениям и предложить покупателям уникальный опыт взаимодействия, будут иметь преимущества в конкурентной борьбе.

На российский рынок продолжают активно выходить как новые иностранные, так и отечественные бренды. С начала 2024 г. появилось 43 новых игрока: 20 иностранных и 23 российских.

Несмотря на то, что активность российского ритейла сохраняется, в текущем году наблюдается небольшое снижение интенсивности выхода российских брендов. За девять месяцев 2024 г. рынок пополнился 23 новыми российскими брендами, еще 9 планируют запуск бизнеса до конца текущего года. Таким образом, по итогам года на рынок может выйти 32 новые российские торговые марки, что на 20% меньше, чем годом ранее. Одновременно с этим в текущем году ожидается, что количество новых иностранных брендов превысит результат прошлого года на 32% и составит 41 бренд.

По экспертной оценке Nikoliers, основной причиной небольшого замедления развития российских игроков является высокоинтенсивный уровень развития отечественного ритейла в прошлом году. Так, в 2023 г. 25% от общего числа новых открытий отечественных брендов были созданы крупными российскими ритейлерами, давно работающими на рынке, например, Lamoda Sport, Just Clothes, IDOL, Askona Home и другие. В 2024 г. таких кейсов было меньше, основные примеры: Ready! Steady! Go!, Face Code и Salamander Store. Еще одной значимой причиной динамичного роста российского ритейла в прошлом году стал перезапуск иностранных марок в формате мультибрендовых магазинов. В текущем году в структуре новых открытий только 13% - это новые бренды от крупных ритейлеров, большую часть (87%) составляют независимые новые бренды, впервые выходящие на рынок.

В 2024 г. открытия отечественных компаний лидируют в таких категориях, как "одежда и обувь" (39%) и "товары для спорта" (17%). В Nikoliers отмечают рост СТМ (собственных торговых марок). О желании запустить СТМ заявили Munz Group (косметика под брендом Salamander) и сразу два маркетплейса: "Яндекс Маркет" (одежда Tame и Muted, товары для дома Pragma и корм для животных Lapsville) и Lamoda (мужская и женская одежда Mademan и Nume).

Также российские бренды продолжают расширять ассортиментную матрицу. Так, Sokolov вышел в премиальных сегмент и открыл сразу несколько магазинов Sokolov Premium, fashion-оператор 12STOREEZ выпустил капсульную коллекцию одежды и аксессуаров для животных Pet. Лето 2024 г. также запомнится крупными сделками слияний и поглощений. Например, бренд одежды Noun перешел в собственность фонда "ТилТех Капитал", принадлежащий основателю торговой сети "ВкусВилл", а ритейлер "Стокманн" в начале августа приобрел бизнес компании Hugo Boss в России.

Среди иностранных брендов наиболее активны бренды из Китая – на них пришлось 35% от общего количества открытий, по 15% на Турцию и Италию. До конца года еще 21 иностранный бренд из Южной Кореи, Германии, Китая, ОАЭ, Мексики, Франции, Финляндии, Испании, Италии, Беларуси, США и Турции заявили о выходе. При этом 61,8% новых брендов относятся к сегменту "одежда и обувь", по 9,5% - на "общественное питание" и "парфюмерия и косметика", и по 4,8% приходится на "товары для дома", "продукты", "бытовая техника и электроника" и дискаунтеры. Ранее компании из дружественных стран имели более сдержанные темпы выхода из-за высокой конкуренции, но сейчас они видят хорошие возможности для закрепления на российском рынке.

Москва остается приоритетным регионом для запуска новых компаний. По данным Nikoliers, по итогам трех кварталов 2024 г. со столицы начинали свою экспансию на российский рынок 80% иностранных брендов, 10% - для первого открытия выбрали региональные города, например, Калининград, Пермь и Сочи, еще 10% выбрали для старта своего бизнеса в России Санкт-Петербург.

5.5. Изменение рынка торговой недвижимости в России в 2025 г.[30]

В последние годы российский рынок недвижимости постоянно сталкивается с различными вызовами — начиная от санкций и импортозамещения и заканчивая высокой ключевой ставкой ЦБ. Вместе с тем объемы инвестиций впечатляют: по оценкам экспертов, в 2024 году в коммерческую недвижимость было вложено в полтора раза больше средств, чем в 2022-м.

В качестве актуального глобального тренда можно отметить повышенный интерес инвесторов к азиатским рынкам. Из интервью компаний — мировых лидеров также следует, что игроки рынка все больше внимания уделяют диверсификации своих портфелей.

Для российского рынка это означает неожиданную смену векторов: азиатские рынки и государства СНГ будут по-другому взвешиваться с точки зрения баланса между рисками и доходностью. Традиционно азиатские рынки считались более рискованными по сравнению с европейскими и особенно американским, но сейчас они демонстрируют большую геополитическую стабильность. Мы не исключаем и спонтанного интереса инвесторов к абсолютно новым для себя рынкам, включая страны постсоветского пространства.

В 2024 году общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России составил 1,1 трлн рублей, что на 33% выше показателей 2023 года. Основной вклад внесли компании, приобретавшие объекты для собственного использования, их доля увеличилась в 3,5 раза (РБК).

Однако инвестиции профессиональных игроков сократились на 10%. Это связано с высокими ставками по кредитам и неопределенностью на рынке.

Уже по итогам первых десяти месяцев 2025 г. — объем нового строительства торговой недвижимости в Москве составил 139 тыс. кв. м — можно говорить о рекордах. До конца года можно ожидать ввода в эксплуатацию еще 107 тыс. кв. м торговых площадей.

Это хороший сигнал для рынка, так как в большей части это связано с низкими объемами ввода в 2023–2024 годах, когда сроки открытия ТЦ переносились из-за турбулентности рынка и общей экономической неопределенности.

В 2025 году перспективными остаются инвестиции в street retail в регионах и спальных районах.

Несмотря на начавшуюся траекторию снижения ключевой ставки, денежно-кредитная политика Центробанка нацелена на сдерживание экономической активности не только бизнеса, но и простых потребителей. Россияне придерживаются сберегательной стратегии и менее охотно совершают крупные покупки. Это находит отражение в снижении посещаемости ТЦ и росте рынка онлайн-торговли.

Аналитики IBC Real Estate считают, что темпы роста этого онлайн-сегмента в розничной торговле будут постепенно снижаться из-за эффекта высокой базы и увеличения издержек бизнеса на фоне инфляции. В перспективе трех-пяти лет на долю интернет-продаж, возможно, придется 35% общего оборота российского рынка розничной торговли.

Однако e-commerce сейчас все равно забирает у традиционной розницы значительные доли рынка. Это приводит к падению трафика в российских торговых центрах, который за январь—апрель 2025 года, по данным Focus Technologies, сократился на 4,2% год к году, а за последние пять лет — на 25%.

[30] https://www.kommersant.ru/doc/7754257

Московский рынок ритейла — показатель отрасли во всей стране. Доля пустующих помещений в московских ТЦ по итогам сентября этого года осталась на уровне июля 2024 г. — 8,9%. Это еще один аргумент в сторону стабилизации рынка российского ритейла.

В целом торговые центры проходят этап перестройки, постепенно замещая ушедшие бренды и адаптируя структуру арендаторов к новой реальности. Успех будет зависеть от гибкости арендной политики, способности предлагать опыт, который пока не заменяет онлайн, и расширения спектра товаров и услуг, востребованных местной аудиторией.

5.6. 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.[31]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[32]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

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

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

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 5.7. 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).

5.7. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартала 2025 г.[33]

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.8. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,14%/-6,36%	Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.) Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) "АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)" "Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov"

[33] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-, https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy, https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025, https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	+0,49%/+16,38%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД, Выпуск №21, 1-ое полугодие 2025 г. https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/stati
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	Не используется в расчетах	–
9	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки/Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,00%/+16,88%	Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)
10	Линия домов	1 линия/ 2 линия	Не используется в расчетах	–
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения, Нежилое помещение торгового назначения	Не используется в расчетах	–
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025
13	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	–
14	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1, 2, 3	Не используется в расчетах	–
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Классификации торговой недвижимости

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

Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность

в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY**[34] — 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.

В соответствии с классификацией, приведенной выше, оцениваемый объект относится к микрорайонному торговому центру.

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.7–5.8.

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

Таблица 5.9. 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	Суперрегиональ-ный	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 5.10. 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[35]	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"

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

5.7.3. Общее состояние рынка

На рынке торговой недвижимости продолжает усиливаться тренд на адресное развитие и оптимизацию текущего бизнеса. Изменения в налоговом законодательстве, как те, которые вступили в силу с января 2025 года, так и те, которые обещают ввести с начала 2026 года, первым делом сказываются на бизнесе торговых операторов, что привело к пересмотру стратегии развития брендов. Мы надеемся, что игроки рынка – как крупные, так и более мелкие, смогут сохранить свой бизнес и адаптироваться к происходящим изменениям.

Таблица 5.11. Основные показатели

Параметр	Показатель[36]
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	15,0 / 7,8
Открыто в I–III кв. 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	174,2 / 108,9
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	414,9 / 221,9
Доля вакантных площадей, %	5,2% (-1,6 п.п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0 - 180 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	0 - 50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	9 000 - 25 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500 - 4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	601

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025

Девелоперская активность в Москве остается умеренной. В Санкт-Петербурге новое строительство за девять месяцев 2025 г. уже превысило результат за аналогичные периоды 2023—2024 гг., ожидается рекордный объем ввода за последние 11 лет. При этом вакантность в Москве снизилась до 7% (на 0,6 п. п. к прошлому кварталу), а Северной столице — до 3,2% (на 0,3 п. п. к прошлому кварталу).

Стратегия игроков сменилась с активного расширения на внутреннюю оптимизацию и поиск новой устойчивой модели. Основное внимание уделяется повышению эффективности существующего бизнеса и проверке результативности точечных инноваций в области клиентского опыта.

Иностранные бренды замедлили выход на российский рынок, а локальные игроки продемонстрировали рост закрытий магазинов. Гастрономия становится одним из ключевых элементом ритейл-среды, с рекордными планами по открытию фуд-холлов.

Таблица 5.12. Основные тренды и индикаторы рынка за III кв. 2025 г.

Показатель	Москва[37]	Санкт-Петербург
Объем существующих площадей, тыс. кв. м	6 992	3 320
Новое предложение, тыс. кв. м	84	61
Уровень вакантности в ТЦ, %	7,0	3,2
Обеспеченность площадями кв. м на 1 000 человек	532	569

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

[36] Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2024 г

[37] Включая Москву в административных границах и крупнейшие торговые центры за МКАД, ориентированные преимущественно на столичных посетителей (ТРЦ "Vegas Крокус Сити", ТК "Крокус Сити Молл", ТРЦ "Мега Белая Дача", ТРЦ "Мега Химки").

5.7.4. Предложение

По данным NF Group

Совокупный прирост предложения торговой недвижимости в Москве за девять месяцев 2025 г. составил 108,9 тыс. м². Всего открылось 10 торговых центров, а до конца года планируется ввод еще 16 объектов с арендопригодной площадью 221,9 тыс. м², что станет рекордным показателем с 2022 г. Среди причин роста – отложенный ввод, так как открытие многих объектов было перенесено с 2024 г.

Рисунок 5.19. Динамика ввода торговых площадей и вакантности в Москве

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025

В III квартале 2025 г. продолжают открываться торговые центры: начали работу 2 объекта суммарной арендопригодной площадью 15,4 тыс. м². Этот показатель близок к уровню аналогичного периода 2024 года – 14,4 тыс. м².

В числе открытых объектов – культурно-досуговый центр "Грис молл" районного формата в Северо-Восточном административном округе (девелопер - Gris Group) с ключевыми арендаторами: Пятерочка, Вкусвилл, М.Видео, DDX. Конкуренция в шаговой доступности отсутствует. Ранее ввод объекта планировался на 2024 год.

Также была введена вторая очередь ТРЦ "Небо" микрорайонного формата в Западном административном округе (девелопер – УК "СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ"). Проект имеет уникальное расположение внутри плотных жилых кварталов района Солнцево, а наполнение проекта – ресторан ProXинкали от Новиков групп, фитнес-центр DDX, усиливает социальную роль Проекта для жителей не только первичной зоны обслуживания, но и близлежащих районов города.

На рынке анонсировано два новых проекта: ТЦ "Рязанский" (6,6 тыс. м²) в составе ЖК "Первый Рязанский" и МФК с ТРЦ (27 тыс. м²) у станции метро Лухмановская. Оба объекта характеризуются выгодным местоположением: ТЦ "Рязанский" будет интегрирован в жилую застройку со сформированным трафиком, а проект у м. Лухмановская станет частью транспортно-пересадочного узла, что также позволяет рассчитывать на высокий транзитный поток.

Таблица 5.13. Торговые центры Москвы, открытые в 2025 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат	Девелопер	Открытие
Botanica Mall	СВАО	Ростокино	52 900	28 500	Окружной (20-45 тыс. кв. м)	Пионер	I кв. 2025
ЗУМ	ЮАО	Даниловский	30 000	19 500	Районный (10-20 тыс. кв. м)	ЛСР	I кв. 2025
Афи Галерея	ЦАО	Тверской	21 900	14 700	Районный (10-20 тыс. кв. м)	AFI Development	I кв. 2025
КДЦ Грис молл	СВАО	Северный	15 740	10 944	Районный (10-20 тыс. кв. м)	Gris Group	III кв. 2025

Название	Округ	Район	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат	Девелопер	Открытие
Место встречи Витязь	ЮЗАО	Коньково	17 600	10 900	Районный (10-20 тыс. кв. м)	ADG Group	I кв. 2025
ТЦ в составе ЖК Level Причальный	СЗАО	Хорошево-Мневники	9 172	7 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	Level Group	II кв. 2025
Среда Царицыно	ЮАО	Бирюлево Восточное	8 600	5 000	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	Страна Девелопмент	II кв. 2025
Зернышко	ЮВАО	Люблино	6 700	4 600	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	Зернышко	I кв. 2025
Небо, II оч.	ЗАО	Солнцево	6 019	4 450	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	УК СТОЛИЦА МЕНЕДЖМЕНТ	III кв. 2025
Место встречи Алмаз	ЮАО	Донской	5 600	3 400	Микрорайонный (менее 10 тыс. кв. м)	ADG Group	II кв. 2025
Итого			**174 231**	**108 994**			

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025

Однако необходимо отметить, что не весь пул проектов, анонсированных в начале 2025 года, будет открыт в этом году. Уже ряд проектов перенесены на 2026 год: МФК Алхимово, МФЦ Остафьево, West Mall, Portal, Летний сад.

Структура нового предложения продолжает формироваться торговыми центрами районного и микрорайонного формата. Их популярность связана с гарантированным трафиком благодаря расположению в жилой застройке и ориентации на удовлетворение ежедневных потребностей. Значительный вклад в развитие этих форматов внесла программа формирования "Мест приложения труда" при реализации жилых проектов, что гарантировало получение льгот жилыми застройщикам при реализации объектов коммерческой недвижимости, в том числе торговых центров. Вторым драйвером роста ТЦ в данном формате стала реконструкция бывших советских кинотеатров под проекты "Место встречи", которыми занимается ADG Group

Сохранение уровня вакантности в ключевых[38] торговых центрах Москвы на уровне 5,2% по итогам III квартала отражает сложившуюся сбалансированность рынка: ограниченный ввод новых торговых площадей на фоне низкого спроса. Если бы при текущем низком спросе на рынок вышли новые проекты, то это привело бы к росту вакантности. Ровно как резкое увеличение спроса приведет к снижению уровня вакансии до 2–3% и формированию острого дефицита качественного предложения.

При реализации всего пула анонсированных проектов до конца года в сегменте малых торговых центров ожидается временный рост вакантности, так как запланирован большой ввод новых площадей именно в этом сегменте. Однако в течение 6–12 месяцев показатель вернется к привычным значениям, так как площади в малых торговых центрах поглощаются в течение первого операционного года.

В сегменте крупных торговых центров наблюдается другая ситуация: отсутствие новых проектов за последние 5 лет поддерживает вакантность на одном уровне без дополнительного давления. Такие проекты существуют давно, и свободные торговые площади в них заполняются в штатном порядке.

По данным Nikoliers

За III квартал 2025 г. в Москве произошло два открытия: ТЦ "Грис Молл" на севере Москвы рядом с метро "Физтех" (GLA 11 тыс. кв. м) и ТЦ "Level Причальный" в одноименном ЖК (GLA 7 тыс. кв. м). Запуск крупнейших заявленных к вводу ТЦ перенесен на конец года: МФК Avenue Sever в составе ТПУ "Селигерская" (GLA 60 тыс. кв. м) и МРТК "Краски" в составе ТПУ "Некрасовка" (GLA 37 тыс. кв.

[38] ТОП-35 профессиональных торговых центров Москвы различного формата (окружного, регионального и суперрегионального), наиболее востребованных среди игроков рынка и потребителей

м). Всего в IV квартале 2025 г. ожидается открытие семи торговых центров на 144 тыс. кв. м. Таким образом новое строительство по итогам 2025 года может вернуться к показателю докризисного 2021 года.

Объем ввода торговых площадей за девять месяцев 2025 г. в Московском регионе составил 84 тыс. кв. м.

Рисунок 5.20. Динамика ввода торговых площадей и вакантности в Москве

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Обеспеченность торговыми площадями осталась на прежнем уровне — 532 кв. м на 1 000 человек. К концу года показатель может вырасти до 543 кв. м на 1 000 человек.

По итогам III квартала 2025 г. уровень вакантности зафиксировался на отметке в 7%, снизившись на 0,6 п. п., что связано в том числе с заполнением пустующих площадей в новых ТЦ "окружного" формата. В "районных" ТЦ вакантность, наоборот, выросла, что связано с запуском новых объектов данного формата. Ожидается, что ввод новых объектов в IV квартале приведет к небольшому росту вакантности на рынке в диапазоне 0,3—0,5 п. п.

5.7.5. Спрос

По данным NF Group

На рынке продолжается ротация арендаторов: меняются не только бренды, но и профили внутри торговых центров. Для поддержания общего уровня заполняемости торговые центры продолжают делать ставку на форматы, увеличивающие время визита и создающие уникальный опыт за счет досугового и гастрономического опыта:

1. На рынок пусть и с меньшими темпами, но продолжают выходить новые международные бренды: американский бренд Guess Jeans открыл первый магазин в ТЦ "Охотный ряд", а итальянский спортивный бренд Kappa пополнил пул арендаторов ТЦ "Columbus".
2. В ТЦ "Аркадия" на месте привычных бутиков создается торгово-ресторанная галерея площадью 7 800 кв. м, что отражает современный тренд создания многофункциональных пространств, где совмещается торговля, развлечения и гастрономия.
3. Управляющая компания "Термы" представила новое направление - детские термальные комплексы, предназначенные для интеграции в торговые центры. Этот формат рассчитан на длительное посещение семьями и может стать новым досуговым якорем.

В условиях усиления конкуренции онлайн с офлайн одни интегрируются в экосистемы маркетплейсов, чтобы увеличить охват и узнаваемость среди новой для себя аудитории, а другие выступают за усиление давления на маркетплейсы и увеличение регуляторики в их работе:

1. Сеть "Рив Гош" подключилась к сервису самовывоза Wildberries, получив взамен собственный раздел в каталоге маркетплейса.

2. Крупные ретейлеры и маркетплейсы, включая "Яндекс Маркет" и "Ozon", выступили с инициативой по ограничению масштаба скидочного демпинга, что уравнивает конкурентные условия между онлайн и офлайн.

Ретейлеры развивают локальные форматы и точечное позиционирование, стремясь соответствовать запросам целевых аудиторий:

1. Популярность набирают мини-форматы магазинов ультра-удобства (ultra-convenience), которые специализируются на готовой еде: "Заряд от Магнита", "Select Перекресток", "Налету".
2. Ретейлеры стремятся подстроить свои форматы под разные целевые аудитории: "Дикси" запустил марки Ouch! для зумеров и O!Life для зожников.
3. Бренд Lime открыл флагманский магазин в ГУМе, что усиливает его позиционирование и потенциал к работе с международной аудиторией. Знаковое место на Красной площади обеспечивает туристический трафик и способствует росту узнаваемости на новых рынках, включая Ближний Восток и Азию.
4. "Магнит Косметик" сегментирует магазины по типам локаций и целевой аудитории: запуск бьюти-стора "Косметик Садовые Кварталы" в премиальном ЖК акцентирует внимание на премиум товарах. Магазины такого концепта продолжат открываться в мегаполисах в локациях с высокой концентрацией подходящей аудитории.

Ретейл продолжает искать новые рынки для международной экспансии:

1. Российские сети активно выходят на международные рынки:

- "Светофор" – в Бразилию,
- "ВкусВилл" – в Армению,
- "Sokolov" – в Туркменистан

А также набирают обороты сделки "купли-продажи" российских сетей:

2. Объем сделок "купли-продажи" на внутреннем рынке превысил 60 млрд рублей, включая продажу "Sokolov", покупку "Магнитом" "Азбуки вкуса" и приобретение "Rendez-Vous" бренда "Maison David"

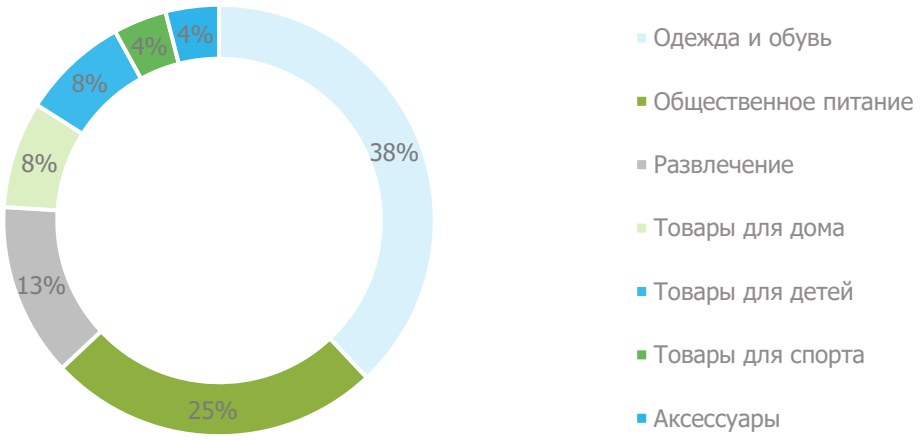
По данным Nikoliers

В 2025 г. отмечается замедление темпа выхода на российский рынок иностранных брендов. Для сравнения за 9 месяцев 2024 г. отмечено открытие 21 зарубежного бренда — в два раза больше, чем в 2025 г.

Наиболее активными были бренды из Италии — 30,8% от общего количества открытий, 23,1% — из Турции, 15,4% — из Китая и по 7,7% пришлось на США, Испанию, Беларусь и Казахстан. До конца года также заявлен выход брендов из Ирана, ОАЭ, Узбекистана, Финляндии и Мексики.

Рост количества ушедших брендов в российском ритейле происходит при сохранении числа открытий на уровне 2024 г. Закрытия затронули как крупные сети (Orby, Loloclo, Incity, I AM Studio), так и начинающих в ритейле игроков (Ready! Steady! Go!, Just Clothes, Noun). Волна закрытий в 2025 г. брендов, появившихся в 2022—2023 гг., объясняется типичным для новых проектов периодом в 2—3 года, необходимым для отладки бизнес-процессов, масштабирования и выхода на операционную безубыточность. По истечении этого срока некоторые проекты столкнулись с невозможностью достичь устойчивости бизнес-модели и были вынуждены прекратить работу.

Рисунок 5.21. Ключевые российские бренды, вышедшие на рынок России, 2025 г.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

Летние коллаборации брендов

Летний сезон демонстрирует тренд на коллаборации операторов из разных сегментов, создающие комплексный потребительский опыт. Кейс LOVE REPUBLIC и "Магнат" (HOT&COLD) объединил моду и гастрономию: "Магнат" создал три мороженых отсылкой к LOVE REPUBLIC, а он в свою очередь создал капсулу "Inspired by Магнат". Еще одним примером является летний pop-up оператора общепита Margarita Bistro и fashion-оператора Planta Rosa, где веранда в эстетике западного побережья и специальное меню с буррито, сэндвичами и десертами создают атмосферный гастрономический опыт.

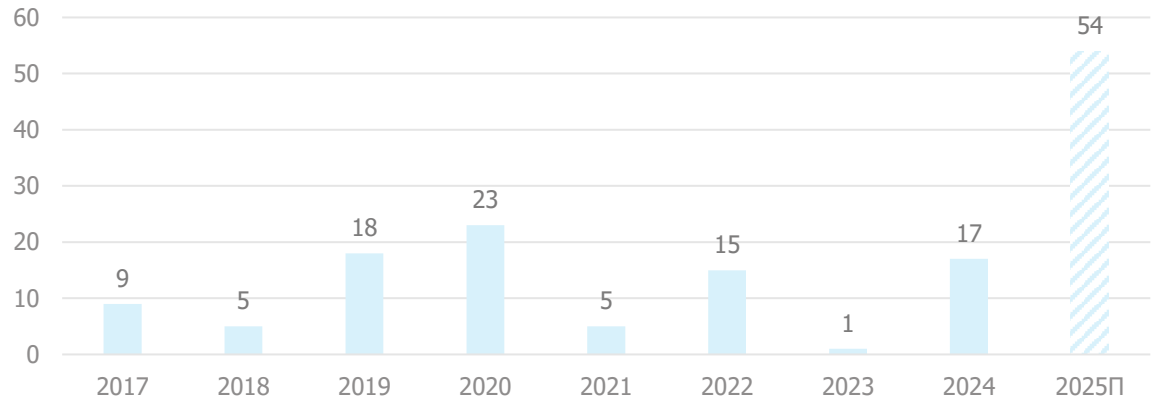
Почему модные бренды интегрируют гастрономию в fashion

Современный модный ритейл переосмысливает формат магазина, превращая его из классической точки продаж в многофункциональное пространство с элементами гастрономии. Это позволяет не только увеличить время пребывания посетителей в магазине, но и сформировать эмоциональную связь с аудиторией через мультисенсорный опыт.

Популярность интеграции гастрономии объясняется ее универсальностью: еда идеально подходит для создания контента и формирует узнаваемый lifestyle. В Москве этот тренд реализуется через кофейни внутри магазинов одежды, такие как Lime в ТРЦ "Павелецкая Плаза", Sela в ТРЦ Columbus и ТРЦ "Метрополис", а также через коллаборации — от брендированных стаканов Eleven Coffee с изображением новой концепции бренда одежды SELFMADE до лимитированной коллекции футболок "Кофемания" в "СТОКМАНН".

По итогам 2025 г. в Москве и Санкт-Петербурге может открыться 22 фуд-холла общей площадью 70 тыс. кв. м. Около 45% этого объема будет реализовано именно в торговых центрах, что может стать абсолютным рекордом за всю историю наблюдений. Среди заявленных проектов можно отметить фуд-холлы "Дружба" в БЦ "Башня на Набережной" и Kitchen Garden в МФК Botanica Mall в Москве, "Фудкультура" в ТРК "ПИК" и "Невский маркет" в ТК "Невский центр" в Санкт-Петербурге. На данный момент свою работу начала лишь четверть от заявленного к вводу объема.

Рисунок 5.22. Ключевые российские бренды, вышедшие на рынок России, 2025 г.



Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

5.7.6. Тенденции и прогнозы

Использование крыш торговых центров как дополнительное пространство

Крыши торговых центров России активно трансформируются в рекреационные и коммерческие пространства, становясь эффективным инструментом привлечения аудитории и увеличения доходности объектов. Например, пляжный клуб Dream Beach Club на территории столичного парка развлечений "Остров мечты", где была создана полноценная курортная инфраструктура с шезлонгами, бассейнами и зонами отдыха. В Санкт-Петербурге ТРК "Европолис" и ТРЦ "Охта Молл" органично вписали кровлю в свою концепцию, создав на ней летнюю террасу с озеленением и зонами отдыха. Подобный формат открытого пространства увеличивает частоту и продолжительность визитов ТЦ в спальных районах города.

Особенным событием стала художественная акция на крыше московского ТРЦ "EUROPOLIS Ростокино", приуроченная к 100-летию со дня рождения режиссера Анатолия Эфроса. Мероприятие, организованное совместно с Музеем Бродского, включило в себя перформанс, чтение текстов и тематическую инсталляцию, посвященную памяти режиссера и его вкладу в развитие отечественного театра. Крыша торгового центра была выбрана как открытая городская сцена, позволяющая сочетать урбанистическое пространство Москвы с художественной экспрессией, создавая необычную атмосферу для встречи искусства и города.

Новые профили арендаторов проникают в торговые центры

Классический ритейл остается основой торгового центра, но его роль эволюционирует в рамках новой экосистемы. Теперь он работает в партнерстве с точками притяжения и сервисами. Вместе они создают уникальный опыт, который увеличивает частоту и продолжительность визитов. Одним из примеров служит столичный ТРК "Мозаика", где разместились нетипичные для ТЦ арендаторы: концертная площадка, шоу-рум электромобилей "Электричка рус" и мотосалон "Мистер Мото", занявшие в сумме более 2 000 кв. м. Такой подход не только диверсифицирует арендную базу, но и создает уникальное торговое предложение, отличающее центр от конкурентов. Медицинские и культурные компоненты тоже могут стать частью новой концепции ТЦ, например, театральная гостиная "Соты" в ТРК "Небо" в Мурино. Подобные проекты увеличивают время пребывания гостей и формируют качественную аудиторию, ценящую многообразие предложения.

Таблица 5.14. Индикаторы рынка Московского региона

Показатель	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Объем существующих площадей на конец периода в Московском регионе, тыс. кв. м	8 412	8 586	8 669	8 873
Из них в Москве	**6 793**	**6 914**	**6 998**	**7 142**
Новое предложение в Московском регионе, тыс. кв. м	51	173	84	288
Из них в Москве	**51**	**121**	**84**	**228**
Количество открытых ТЦ в Московском регионе, штук	4	13	9	20

Показатель	2023	2024	III кв. 2025	2025П
Из них в Москве	**4**	**9**	**9**	**16**
Уровень вакантности, Москва, %	10,0	6,4	7,0	7,5
Обеспеченность площадями в Московском регионе, кв. м на 1 000 человек	509	517	520	532
Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек	520	527	532	543

Источник: https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

5.7.7. Финансовые условия

По данным NF Group

За прошедшие 9 месяцев арендные ставки не изменились.

Таблица 5.15. Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год		% от товарооборота
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000 - 24 000	15 000 - 26 000	4 - 7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4 - 7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 - 12 000	6 - 8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5 - 5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5 - 6
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4 - 7
Операторы торговой галереи39:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	6 000 - 12 000	4 - 12
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	15 000 - 30 000	10 000 - 18 000	6 - 10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	20 000 - 50 000	12 000 - 20 000	6 -10
300-500 кв. м	20 000 - 60 000	14 000 - 25 000	5 - 12
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6 - 14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10 -14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12 - 14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10 -14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10 -15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8 -10
Общественное питание:			
Food-court	120 000 - 150 000	50 000 - 100 000	10 -15
Кафе	50 000 - 90 000	20 000 - 80 000	12 - 14
Рестораны	20 000 - 50 000	0 - 25 000	10 -12

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025

[39] Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Информация о ставках аренды по итогам III кв. 2025 г. по данным IBC Real Estate[40] представлены в таблице далее.

Таблица 5.16. Ставки аренды в торговых центрах Москвы[41]

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год	% от ТО (товарооборота)
Супермаркет		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	8 400 - 50 000	4 - 7%
Торговая галерея / мини-якорь (от 400 кв. м)	12 000 - 62 000	4 - 8%
Товары для дома		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	5 - 8%
Торговая галерея	12 000 - 30 000	5 - 9%
Бытовая техника и электроника		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	4 - 5%
Торговая галерея	24 000 - 39 600	4 - 8%
Спортивные товары		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	9 600 - 18 000	6 - 8%
Торговая галерея	14 400 - 50 400	6 - 10%
Одежда и обувь		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	7 200 - 24 000	7 - 10%
Торговая галерея	14 400 - 36 000	7 - 15%
Развлекательные центры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 - 14 400	10 - 25%
Торговая галерея	7 200 - 18 000	10 - 30%
Кинотеатры		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	4 800 - 12 000	8 - 15%
Торговая галерея	4 800 - 18 000	8 - 15%
Общественное питание		
Якорь (более 1 тыс. кв. м)	15 600 - 36 000	8 - 12%
Торговая галерея	12 000 - 69 600	8 - 15%
Фуд-корт / фуд-холл	35 000 - 120 000	8 - 20%

Источник: https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-torgovaya-nedvizhimost-/

Таким образом по данным IBC Real Estate[42] ставки аренды в III кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.

По данным CORE.XP[43] в III кв. 2025 г. средняя арендная ставка в районных ТЦ Москвы составила 15 000 – 25 000 руб./кв. м/год ез НДС и OPEX.

По данным аналитического портала Restate.ru[44], арендные ставки в конце ноября на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 55 968 руб./кв. м/год с учетом НДС (46 640 руб./кв. м/год без учета НДС), по Московской области составляет 25 236 руб./кв. м/год с учетом НДС (21 030 руб./кв. м/год без учета НДС).

Таблица 5.17. Условия продажи и аренды в коммерческой недвижимости в Москве и Московской области

Профиль арендатора	г. Москва		Московская область	
	продажа	аренда	продажа	аренда
Торговые помещения	701 380	55 968	256 102	25 236
Отдельно стоящие здания	375 642	11 172	256 053	16 668

Источник: https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/, https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/

[40] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-torgovaya-nedvizhimost-/

[41] В таблице представлены данные по качественным торговым центрам Москвы, не включая Прайм ТЦ, где верхняя граница диапазона базовой ставки аренды выше. Нижняя граница диапазона может составлять только % от ТО (без фиксированной арендной ставки) + коммунальные и эксплуатационные платежи

[42] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/

[43] https://core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-ii-kv-2025/

[44] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

По данным информационного портала "Циан" средняя цена продажи помещения для торговли в г. Чехов составляет 91 955 руб./кв. м с НДС (76 629 руб./кв. м без НДС).

Средние цены на аренду торговых помещений в Чехове составляют 45 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (37 500 руб./кв. м/год без учета НДС), так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес.

5.7.8. 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. В таблице ниже представлены актуальные предложения продажи торговых объектов.

Таблица 5.18. 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	Применимость
1	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 74	31 927,40	1 950 000 000	61 076	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300737615/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
2	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, д. 22А	16 052,00	1 380 000 000	85 971	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/318056816/	Используется в расчете
3	Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	15 770,30	1 300 000 000	82 433	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/	Объект-аналог не сопоставим по типу, не используется в расчете
4	Московская область, Коломна, мкр. Колычево, ул. Астахова, 4к2	11 624,40	550 000 000	47 314	https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/313890223/	Объект-аналог не сопоставим по месторасположению, не используется в расчете
5	Московская область, Серпухов, Московское ш., 55к1	26 684,40	600 000 000	22 485	https://realty.yandex.ru/offer/3941757984979193937/	Объект-аналог не сопоставим по месторасположению, не используется в расчете
7	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	19 341,50	2 000 000 000	103 405	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/312797846/	Используется в расчете
8	Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7	16 748,00	1 536 168 000	91 722	https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353	Используется в расчете
9	Московская область, г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	15 770,00	1 300 000 000	82 435	https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/	Используется в расчете
10	Московская область, Одинцовский г.о., рп. Новоивановское, ул. Западная, ст4	40 674,0	1 800 000 000	44 254	https://domclick.ru/card/sale__retail__2062019850	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
11	Московская область, г.о. Одинцовский, рп. Новоивановское,ул. Западная, 12	9 992,4	1 450 000 000	145 110	https://domclick.ru/card/sale__retail__2062469218	Объект-аналог не сопоставим по типу, не используется в расчете
12	Московская область, Пушкино, Ярославское ш., д. 190к1	15 000,0	800 000 000	53 333	https://www.restate.ru/base/1431998450.html	Объект-аналог не сопоставим по типу и местоположению, не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 22,0 до 146,0 тыс. руб./кв. м с НДС (18,3 – 121,6 тыс. руб./кв. м без 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. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов.

Таблица 5.19. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Солнечногорск городской округ, Радумля пгт, с1А	183,0	366 000	24 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/321654752/
2	Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Ялагина, 3	30,0	36 000	14 400	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/308175392/
3	Московская область, Ступино городской округ, Константиновское село, Промышленная Зона Михнево М4 территория, 12	50,0	60 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/325047456/
4	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Южный микрорайон, ул. Радужная, 24	3 000,0	4 500 000	18 000	https://zvenigorod.cian.ru/rent/commercial/324831884/
5	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, 30А	35,0	150 000	51 429	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/325047126/
6	Московская область, Солнечногорск, Рекинцо микрорайон, 14	421,6	587 200	16 713	https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/324442185/
7	Московская область, Сергиев Посад, Инженерная ул., 8	148,3	273 000	22 090	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/322857118/
8	Московская область, Сергиев Посад, Вознесенская ул., 32А	109,3	223 000	24 483	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/315483198/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,0 до 52,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,0 до 43,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 19,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениям.

5.7.9. Основные выводы

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

- Ключевая ставка Центробанка РФ снижена в третий раз с начала года - до 17%. При сохранении тренда на снижение рынок торговой недвижимости вернется к активному развитию в среднесрочной перспективе.
- Девелоперская активность в Москве остается умеренной. При этом вакантность в Москве снизилась до 7% (на 0,6 п. п. к прошлому кварталу)
- Объем ввода торговых площадей за девять месяцев 2025 г. в Московском регионе составил 84 тыс. кв. м.
- В III квартале открылось 2 новых объекта: 1 районный и 1 микрорайонный торговый центр.
- Крупнейший в Европе торговый центр "Авиапарк" был выставлен на продажу.
- На Рязанском проспекте анонсирован новый проект с объемом инвестиций около 1 млрд рублей.
- Обеспеченность торговыми площадями осталась на прежнем уровне — 532 кв. м на 1 000 человек. К концу года показатель может вырасти до 543 кв. м на 1 000 человек.

- В 2025 г. отмечается замедление темпа выхода на российский рынок иностранных брендов. Для сравнения за 9 месяцев 2024 г. отмечено открытие 21 зарубежного бренда — в два раза больше, чем в 2025 г.
- По итогам 2025 г. в Москве и Санкт-Петербурге может открыться 22 фуд-холла общей площадью 70 тыс. кв. м. Около 45% этого объема будет реализовано именно в торговых центрах, что может стать абсолютным рекордом за всю историю наблюдений.
- Таким образом по данным IBC Real Estate ставки аренды в III кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.
- По данным CORE.XP в III кв. 2025 г. средняя арендная ставка в районных ТЦ Москвы составила 15 000 – 25 000 руб./кв. м/год ез НДС и OPEX.
- По данным аналитического портала Restate.ru , арендные ставки в конце мая на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 55 968 руб./кв. м/год с учетом НДС (46 640 руб./кв. м/год без учета НДС), по Московской области составляет 25 236 руб./кв. м/год с учетом НДС (21 030 руб./кв. м/год без учета НДС).
- По данным информационного портала "Циан" средняя цена продажи помещения для торговли в г. Чехов составляет 91 955 руб./кв. м с НДС (76 629 руб./кв. м без НДС).
- Средние цены на аренду торговых помещений в Чехове составляют 45 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (37 500 руб./кв. м/год без учета НДС), так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 22,0 до 146,0 тыс. руб./кв. м с НДС (18,3 – 121,6 тыс. руб./кв. м без НДС).
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,0 до 52,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,0 до 43,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 19,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС).

5.8. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2025 г.[45]

5.8.1. 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 5.20. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	Не применяется в расчете	–

[45] https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi; https://www.irn.ru/articles/41125.html; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auktsionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-10,00%/+11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-14,15%/-6,01%	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) "АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)" "Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov"
6	Местоположение	Район города	-41,60%/+0,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Обоснование поправки на местоположение для коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД, Выпуск №21, 1-ое полугодие 2025 г. https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/stati
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	Не применяется в расчете	–
8	Линия расположения	1-ая линия, 1-я линия (внутриквартально), 2-я линия	Не применяется в расчете	–
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	0,00%/+2,94%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3943-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda
11	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
14	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Не применяется в расчете	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	Не применяется в расчете	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.8.2. 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, 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.

5.8.3. 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 постройку 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 21 год предложение сократилось в 7 раз.

В 2000 г. 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 с 2018 г. 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.

5.8.4. 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 лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. С 2021 года и далее выходят на рынок значительное количество подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества выступит одним из основных провайдеров данных процессов.

Рынок земельных участков Москвы в прошлом году 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 квадратных метров, а не живые деньги.

5.8.5. Спрос

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

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 г. 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 земельный участок 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 имущественным правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или полифункциональных 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 земельного участка. 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 имущественной 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.

5.8.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве 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.

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:

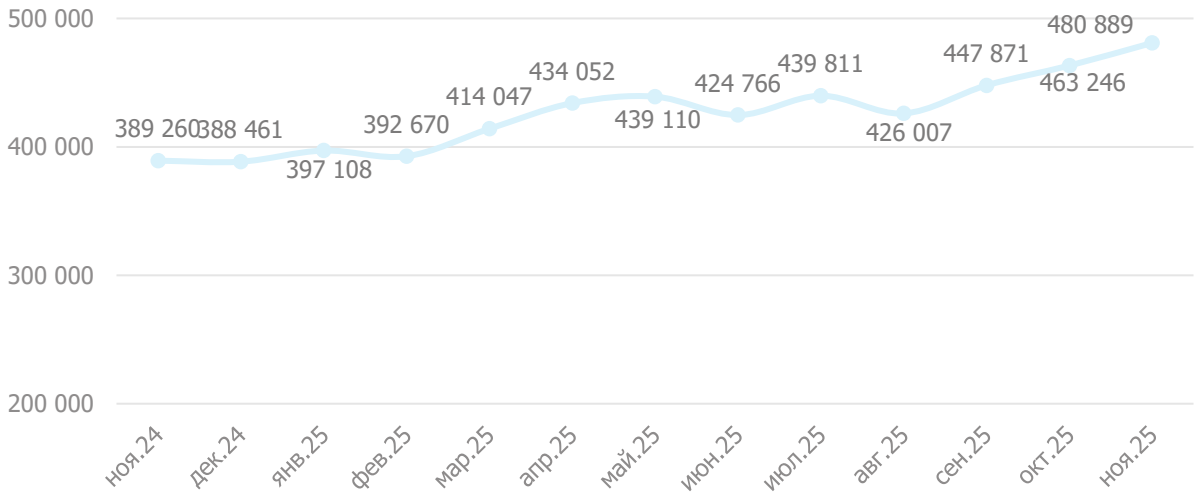
- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

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.

Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в московском регионе изменялась в обе стороны. В период с 04.03.2025 г. стоимость средних по размерам участков снова выросла и на ноябрь 2025 г. составила 480 тыс. руб./сот.

Рисунок 5.23. Динамика средней стоимости земельных участков в Московской области на ноябрь 2025 г., руб./сот.



Источник: https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/

5.8.7. 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 Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется

от 347 тыс. руб./сот. до 2,6 млн руб./сот. (право собственности – НДС не облагается, право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.21. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская обл., Одинцовский г.о., Голицыно, Коммунистический пр-т, 20	22,00	17 000 000	772 727	https://www.avito.ru/golitsyno/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_4676559288	Объект-аналог отличается по ВРИ, не используется в расчете
2	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Покровское, Центральная ул.	35,00	90 643 900	2 589 826	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_7700521215	Объект-аналог не сопоставим по местоположению с объектом оценки, не используется в расчете
3	Московская обл., г.о Домодедова, д. Шахова	20,00	11 000 000	550 000	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_7711788181	Используется другой аналог в этой локации, более сопоставимый по площади
4	Московская обл., Щелково, Рабочая ул.	71,80	38 225 000	532 382	https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_718_sot._promnaznacheniya_2399838185?	Объект-аналог отличается по ВРИ, не используется в расчете
5	Московская область, г. Чехов, Старое Симферопольское шоссе	193,4	80 000 000	413 565	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_7548071563	Используется в расчете
6	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Орехово-Зуево, ул. 1905 года	22,0	22 000 000	1 000 000	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_7811228734	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
7	Московская обл., Истра, мкр-н Восточный Волоколамское шоссе, 33 км	50,0	39 000 000	780 000	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_4245371533	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки, не используется в расчете
8	Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, д. Шишкино	94,5	38 000 000	402 074	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_7724135886	Используется в расчете
9	Московская обл., Наро-Фоминский г.о., пгт. Калининец	30,0	32 000 000	1 066 667	https://www.avito.ru/selyatino/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_7800490628	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки, не используется в расчете
10	Московская область, р-н Дмитровский, городское поселение Икша, рабочий поселок Икша	10,0	6 000 000	600 000	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7688182599	Используется в расчете
11	Московская область, Чехов, Советская пл.	92,0	32 000 000	347 826	https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/310480338/	Объект-аналог отличается по ВРИ, не используется в расчете
12	Московская обл., г.о. Подольск, пос. Сосновый Бор, ул. Объездная Дорога	30,0	20 000 000	666 667	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/312477332/	Используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.8.8. Выводы

- На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам.
- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 21 год предложение сократилось в 7 раз.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров.
- Меняется структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- Выходит на рынок значительное количество залоговых земельных активов.
- 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 как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в московском регионе изменялась в обе стороны. В период с 04.03.2025 г. стоимость средних по размерам участков снова выросла и на ноябрь 2025 г. составила 480 тыс. руб./сот.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 347 тыс. руб./сот. до 2,6 млн руб./сот. (право собственности – НДС не облагается, право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[46].

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.

[46] IFRS 1, п. 3.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[47].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[48].

Основные средства[49] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[50].

Балансовая стоимость[51] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[52] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[53].

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

[48] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

[53] IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество[54] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[55].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[56].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[57].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[58].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[59]

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[60]

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

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

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

[56] IAS 1, п. 7.

[57] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[58] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[59] п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[60] п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[61]

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 которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[62].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[63].

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

В соответствии с п. 20.3 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.

[61] п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[64].

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:[65]

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[66]:

- 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.

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

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

[66] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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.

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[67].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[68].

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.

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

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

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"[69].

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)[70].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[71].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[72].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[73].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[74].

[69] Фонд МСФО.

[70] IFRS 13, п. 2.

[71] IFRS 13, п. 3.

[72] IFRS 13, п. 11.

[73] IFRS 13, п. 15.

[74] IFRS 13, п. 16.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[75].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[76].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[77]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[78].

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

[75] IFRS 13, п. 27.

[76] IFRS 13, п. 32.

[77] IFRS 13, п. 38.

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

организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[79].

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:[80]

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[81].

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[82].

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.

[79] МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[80] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[81] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

[82] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[83].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки[84].

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[85].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[86].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[87].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения[88]:

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);

[83] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

[84] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

[85] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[86] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

[87] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

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

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

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

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

- 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;

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.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[89].

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[90].

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[91] определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход —совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[92].

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

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

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

[92] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[93]:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[94]:

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

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

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

[93] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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

- 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, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[95].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[96]:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[97].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[98]:

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

[95] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[96] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[97] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

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

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.

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

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

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

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

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода,

относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на дату оценки производился сравнительным, доходным и затратным подходами.

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

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

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

Согласно п. 1 ФСО V "При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки".

Также в соответствии с п. 2 ФСО V "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки".

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

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

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

Затратный подход использовался только при расчете справедливой стоимости объектов специального назначения (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция). Это обусловлено тем, что данные объекты являются объектами недвижимости специального назначения, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход при расчете справедливой стоимости здания торгово-развлекательного центра не используется, ввиду того, что данный подход не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход (сооружение газопровода и трансформаторная подстанция)	
Метод сравнительной единицы	Применение метода для ТП связано с тем, что в настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест". В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества. Преимущество метода заключается в следующем: • достоверность информации, т. к. застройщики в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ несут ответственность за сведения, указанные в проектных декларациях; • возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий; • данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они являются, в силу своей уникальности, обусловленной специализированным характером и конструкцией, их конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода и будет возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения справедливой стоимости имущественных прав на земельные участки представлены в Методических рекомендациях по определению справедливой стоимости земельных участков Минимущества РФ[99]. Описание методов приведено в приложении 2 к Отчету.

Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки земельного участка

№ п/п	Наименование метода	Указание на применение	Обоснование применения
1	Метод сравнения продаж	Применяется	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

[99] Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков". Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

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

В рамках затратного подхода определялась стоимость следующих объектов:

- трансформаторной подстанции с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918 (оцениваемый объект №2);
- сооружения: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232 (оцениваемый объект №3).

Допущение. В состав объекта оценки также входят объекты специального назначения (трансформаторная подстанция и газопровод), необходимые для нормального функционирования торгового центра "Карнавал". Справедливая стоимость трансформаторной подстанции и газопровода включена в стоимость объекта оценки, генерирующего основной доход – здание ТРЦ. Это обусловлено тем, что данные объекты обеспечивают функционирование оцениваемого комплекса имущества. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что стоимость данных объектов входит в состав объектов, генерирующих основной доход.

Допущение. По состоянию на дату оценки в предоставленных Заказчиком документах существует расхождение в протяженности газопровода между Разрешением на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-037 от 16.06.2009 г. (протяженность составляет 345,15 п. м) и Выпиской из ЕГРН КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г. (протяженность составляет 345 м). При подготовке расчетов в рамках затратного подхода Исполнитель принимал данные о фактической протяженности газопровода согласно данным Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-037 от 16.06.2009 г., а именно 345,15 м.

Примечание. В рамках настоящего Отчета земельный участок, приходящийся на сооружения, является отдельной составной частью Объекта оценки, ввиду чего справедливая стоимость указанного земельного участка при определении справедливой стоимости вспомогательных объектов (трансформаторной подстанции и газопровода) в рамках затратного подхода не учитывалась.

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя;

НИ — накопленный износ.

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

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

$$ЗЗ = (С_б + К_4) \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times П_{пр\%} \times V(S),$$

где:

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

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

$К_1$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_3$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр\%}$ — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Этап 1. Анализ данных на полноту и качество.

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

Этап 2. Подбор объекта-аналога по справочнику.

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

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

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

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

Этап 4. Определение величины накопленного износа.

Этап 5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_1$)

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

$$К_1 = \alpha_j / \alpha_c,$$

где:

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

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

Таблица 7.1. Коэффициент на различие в сейсмичности ($К_1$)

№ п/п	Экономический район, край, область	Сейсмичность в баллах	Коэффициенты уровня стоимости здания α	Корректировка (К1) на различие в сейсмичности
1	Московская область	6	1,00	1,00

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

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры"[100], данный коэффициент для региона "Московская область" составляет величину **1,00.**

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

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

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

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	**Коэффициент К2**	**Vo/Vспр**	**Коэффициент К2**
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

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

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

Применение корректирующего коэффициента на различие в объеме или площади (К2) для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 7.5 и Таблица 7.6.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

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

Данный коэффициент отражает изменение стоимости строительства объекта с даты выпуска справочника, до даты, ближайшей к дате оценки, по которой известны темпы изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование. Коэффициент изменения цен в строительстве был определен Исполнителем на основании данных, представленных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", Вып. 119, апрель 2022 г., Вып. 121, октябрь 2022 г., Вып. 124, июль 2023 г., Вып. 126, январь 2024 г. и Вып. 127, апрель 2024 г.

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

$$К_3 = И_{01.01.2020\text{-}01.04.2022} * (И_{15.12.2025} / И_{01.04.2022})$$

где:

$И_{01.01.2020\text{-}01.04.2022}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату справочника (01.04.2022 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.01.2020 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г. Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78;

$И_{15.12.2025} / И_{01.04.2022}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (15.12.2025 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.04.2022 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, октябрь 2022 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г.; Вып. 124., июль 2023 Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021 г., стр. 65; Вып. 126, январь 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г., стр. 64; Вып. 127, апрель 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г., стр. 69).

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

$$К_3 = И_{01.01.2021\text{-}01.04.2022} * (И15.12.2025 / И01.04.2022)$$

где:

$И_{01.01.2021\text{-}01.04.2022}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату справочника (01.04.2022 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.01.2021 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г. Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95;

$И_{15.12.2025} / И_{01.04.2022}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (15.12.2025 г.) по сравнению со сметными ценами на 01.04.2022 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, октябрь 2022 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г.; Вып. 124., июль 2023 Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021 г., стр. 65; Вып. 126, январь 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы,

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г., стр. 64; Вып. 127, апрель 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г., стр. 69).

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

Таблица 7.3. Корректирующий коэффициент стоимости строительства в Московской области по характерным конструктивным системам сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_3$)

Класс конструктивной системы (КС)	Для Московской области на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.	Для Московской области на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на апрель 2022г.	Средние региональные индексы на строительно-монтажные работы на дату оценки декабрь 2025 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2020 г. по 15.12.2025 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Московской области с 01.01.2021 г. по 15.12.2025 г.
КС-1	1,221	1,316			1,605	1,730
КС-2	1,183	1,371			1,555	1,803
КС-3	1,261	1,468			1,658	1,930
КС-4	1,203	1,408			1,582	1,851
КС-5	1,209	1,371			1,590	1,803
КС-6	1,211	1,380			1,592	1,815
КС-7	1,226	1,331			1,612	1,750
КС-8	1,205	1,403	1,0679[101]	1,4042[102]	1,584	1,845
КС-8а	1,164	1,405			1,531	1,847
КС-9	1,230	1,327			1,617	1,745
КС-10	1,210	1,432			1,591	1,883
КС-11	1,241	1,294			1,632	1,701
КС-12	1,214	1,407			1,596	1,850
КС-13	1,226	1,331			1,612	1,750
КС-14	1,186	1,402			1,559	1,843

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г. Табл. 2.2.2.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.", стр. 77-78; Табл. 2.2.3.1 "Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г.", стр. 94-95; Вып. 124., июль 2023 Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021 г., стр. 65; Вып. 126, январь 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г., стр. 64; Вып. 127, апрель 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г., стр. 69

Применение корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам сооружений *($К_3$)* для оцениваемых сооружений приведено в таблицах ниже Таблица 7.5 и Таблица 7.6.

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах ($К_4$)

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

[101] Индекс на апрель 2022 г. согласно Межрегиональному информационно-аналитический бюллетеню "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 121, октябрь 2022 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г.

[102] = 1,1079 (Индекс на декабрь 2022 г. согласно Вып. 121, октябрь 2022 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г.) х 1,1042 (Индекс на декабрь 2023 г. согласно Вып. 126, январь 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г.) х 1,1478 (Индекс на декабрь 2025 г. согласно Вып. 127, апрель 2024 г. Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г., стр. 69, с учетом тенденции, рассчитанной Исполнителем)

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

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

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

Прибыль предпринимателя ($П_{пр\%}$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета. В рамках настоящего Отчета прибыль предпринимателя определяется исходя из информационно-аналитического портала Statrielt[103] и составляет **8,00%,** минимальное значение для торговых объектов на активном рынке, поскольку объекты являются вспомогательным имуществом.

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

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

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

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
1	Наименование	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	Данные Заказчика

[103] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3936-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
2	Строительный объем, куб. м	162,00	
3	Класс конструктивных систем объекта	КС-3	Данные Заказчика
4	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	86 100,00	Справочник КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2021 г., код по справочнику ruП3.19.000.0073
5	Строительный объем аналога, куб. м	200,00	
6	Единица измерения (1 куб. м / I кв. м / 1 ед.)	10 куб. м	
7	Класс конструктивных систем аналога	КС-1	
8	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
9	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	1,903	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №119, Выпуск №121, Выпуск №124, Выпуск №126, Выпуск 127
11	Корректировка на различие в конструктивных системах (К4)	929,952	Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.
12	Прибыль предпринимателя, %	8,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3936-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda
13	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	181 427	= (86 100,00 + 929,952) x 1,000 x 1,000 x 1,903 x (1+8,00%)
14	**Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.**	**2 939 125**	**= 181 427 x 16,20**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Наименование показателя	Значение			Источник
1	Наименование	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232			Данные Заказчика
2	Наименование подпозиции	Учетный участок №1	Учетный участок №2	Учетный участок №3	
3	Протяженность	0,29765 км	0,00730 км	40,2 м	
4	Класс конструктивных систем объекта	КС-8	КС-12	КС-12	Данные Заказчика
5	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	3 850 741,00	3 365 331,00	14 423,00	Для участка №1 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г., код по справочнику гиИ3.06.009.0051 Для участка №2 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Сооружения городской инфраструктуры" на 01.01.2020 г., код по справочнику гиИ3.06.010.0128 Для участка №3 Справочник КО-ИНВЕСТ® "Магистральные сети и транспорт" на 01.01.2020 г., код по справочнику гиИ3.06.011.0003
6	Единица измерения (1 куб. м / I кв. м / 1 ед.)	1 км	1 км	10 м	
7	Класс конструктивных систем аналога	КС-8	КС-12	КС-12	
8	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_1$)	1,000	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.

№ п/п	Наименование показателя			Значение	Источник
9	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ($К_2$)	1,000	1,000	1,000	СПРАВОЧНИК КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания" на 01.01.2016 г.
10	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($К_3$)	1,596	1,596	1,584	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Выпуск №119, Выпуск №121, Выпуск №124, Выпуск №126, Выпуск 127
11	Корректировка на различие в конструктивных системах ($К_4$)	0,00	0,00	0,00	Стоимостные коэффициенты по элементам здания. Серия "Справочник оценщика". -М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2020 г.
12	Прибыль предпринимателя, %	8,00	8,00	8,00	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3936-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda
13	Скорректированная стоимость единицы измерения, руб.	6 589 304	5 801 692	24 865	Для участка №1 = (3 850 741,00+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,596 x (1+8,00%) Для участка №2 = (3 365 331,00+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,596 x (1+8,00%) Для участка №3 = (14 423+ 0,00) x 1,000 x 1,000 x 1,584 x (1+8,00%)
14	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб. по участкам	1 961 306	42 352	99 956	Для участка №1 = 6 589 304 x 0,29765 Для участка №2 =5 801 692 x 0,00730 Для участка №3 = 24 865 x 4,020
15	**Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки без учета НДС, руб.**	**2 103 615**			**= 1 961 306 + 42 352+ 99 956**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

7.1.3. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий и сооружений

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

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

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

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан в методике, представленной выше в Отчете, показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, представлены в расчетной таблице и описании объекта оценки (Таблица 3.9 - Таблица 3.10).

7.1.3.2. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

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

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично

устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат на замещение современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива[104].

Функциональный износ — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам[105].

Функциональный износ (устаревание) характеризует степень несоответствия современным требованиям основных эксплуатационных параметров зданий, определяющих условия жизнедеятельности людей, функционирование производственного оборудования, объем и качество предоставляемых услуг[106].

Функциональный износ — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, требованиям современных рыночных стандартов. *Признаки функционального износа* в оцениваемом здании — несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решение современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. *Функциональный износ* может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым[107].

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

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

7.1.3.3. Определение экономического устаревания зданий и сооружений

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

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

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

[104] "Международные стандарты оценки", седьмое издание, 2005 г., стр. 149.

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

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

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

- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

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

Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

$И_{физ.}$ – физический износ;

$И_{функ.устар.}$ – функциональное устаревание;

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

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

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

Расчет стоимости части недвижимого имущества и результат в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже (Таблица 7.7).

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

№ п/п	Наименование основного средства	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. (округленно)
1	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	2 939 125	16,51	58	28,46%	0,00%	0,00%	28,46%	2 102 508	2 103 000
2	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	2 103 615							817 325	817 000
2.1.	Учетный участок №3	99 956	16,51	27	61,15%	0,00%	0,00%	61,15%	38 836	39 000
2.2.	Учетный участок №2	42 352	16,51	27	61,15%	0,00%	0,00%	61,15%	16 455	16 000
2.3.	Учетный участок №1	1 961 306	16,51	27	61,15%	0,00%	0,00%	61,15%	762 034	762 000
	Итого	**5 042 739**							**2 919 833**	**2 920 000**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Наименование	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб. (округленно)
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	2 102 508	2 103 000
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	817 325	817 000
Итого	**2 919 833**	**2 920 000**

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр

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

2 920 000 (Два миллиона девятьсот двадцать тысяч) руб.

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области[108], к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2025 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (см. Таблица 8.2 - Таблица 8.3). В качестве объекта недвижимости признаются: здания торгово-развлекательных центров; земельные участки для строительства объектов коммерческого назначения.

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

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

Анализ предложений торговой недвижимости, а также земельных участков для размещения коммерческих объектов, в частности объектов торговли), в области объекта оценки и обоснование выбора объектов-аналогов представлено в Таблица 5.18 и Таблица 5.21 Раздела 5 настоящего Отчета.

8.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для объекта недвижимости — 1 сотка общей площади для земельного участка, 1 кв. м общей площади для здания, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости. В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения (Таблица 8.1).

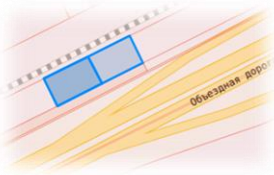
Таблица 8.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Элементы сравнения
Для единого объекта недвижимости (ЕОН)	
1	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики местоположения объекта недвижимости: • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • общая площадь объекта недвижимости; • наличие парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельного участка	
2	• наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к зданию; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • характеристики месторасположения земельного участка; • линия домов; • категория земель; • разрешенное использование земельного участка; • площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) ИРД; • наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

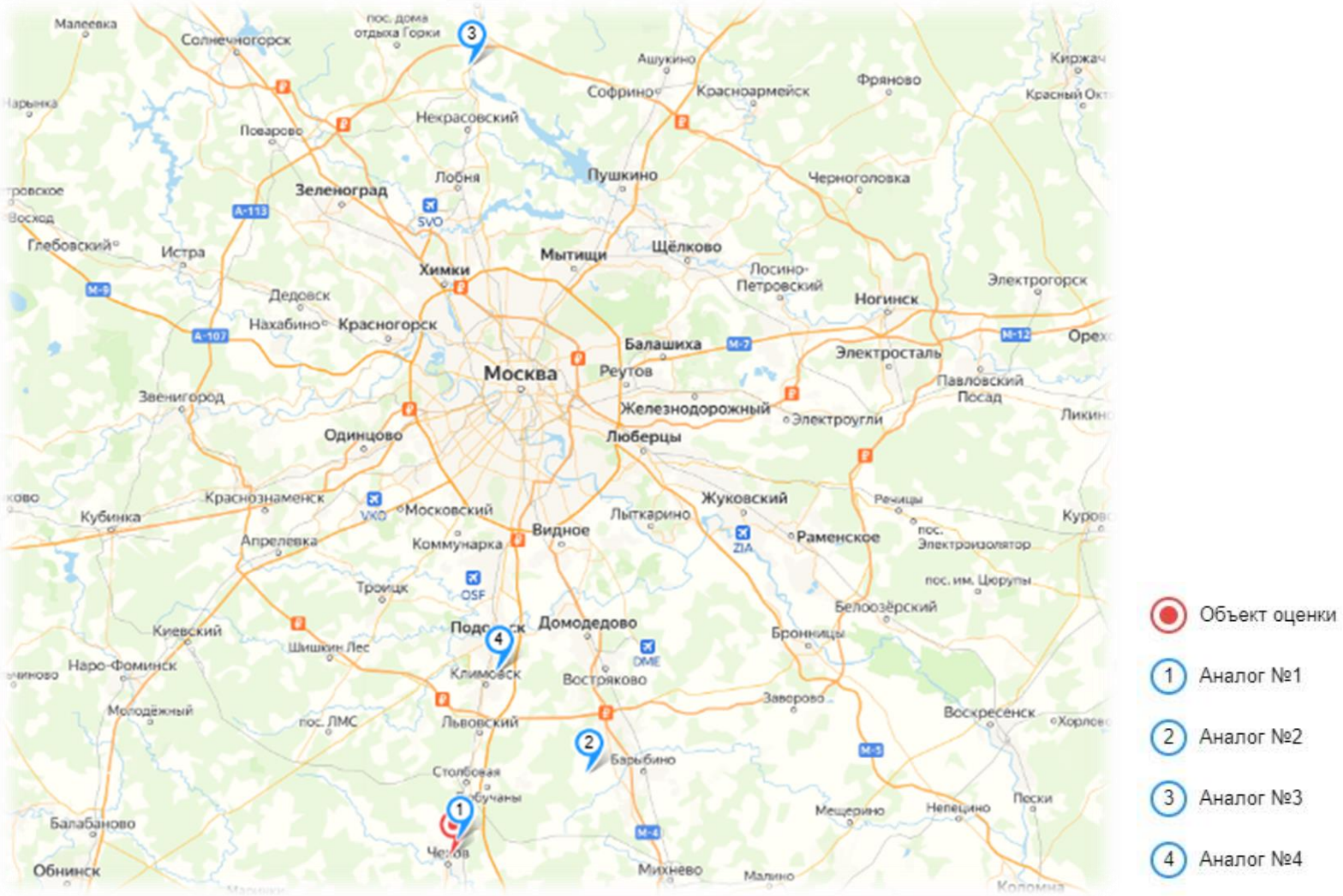
Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный под размещение торгового центра	Земельный участок с кадастровым номером 50:31:0000000:53668, правильной формы, предназначенные для магазина, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 80,00 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0110156:21118, правильной формы, предназначенные для магазина, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 38,00 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок с кадастровым номером 50:04:0040425:89, правильной формы, предназначенный под размещение магазинов, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 6,0 млн руб. (с НДС)	Земельные участки с кадастровыми номерами 50:55:0020314:25, 50:55:0020314:37, правильной формы, предназначенный под размещение магазинов, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 23,0 млн руб. (НДС не облагается)
3	Граница участка					
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	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	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, ул. Московская, д. 96	Московская область, г. Чехов, Старое Симферопольское шоссе	Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, д. Шишкино	Московская область, р-н Дмитровский, городское поселение Икша, рабочий поселок Икша	Московская обл., г.о. Подольск, пос. Сосновый Бор, ул. Объездная Дорога
		Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Дмитровское шоссе	Симферопольское шоссе
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение торгового центра	Объекты торговли	Деловое управление	Магазины	Для торговых целей
12	Общая площадь земельного участка, сот.	90,47	193,44	94,51	10,00	30,00
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	80 000 000	38 000 000	6 000 000	23 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0	0
21	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		80 000 000	38 000 000	6 000 000	23 000 000
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	413 565	402 074	600 000	766 667
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_7548071563, 8-958-481-26-28	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_7724135886, 8-958-752-43-28	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7688182599, 8-958-487-68-85	Информационный портал "Циан", https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/312477332/4, 8-989 311-84-91

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка на карте Московской области



Источник: http://maps.yandex.ru

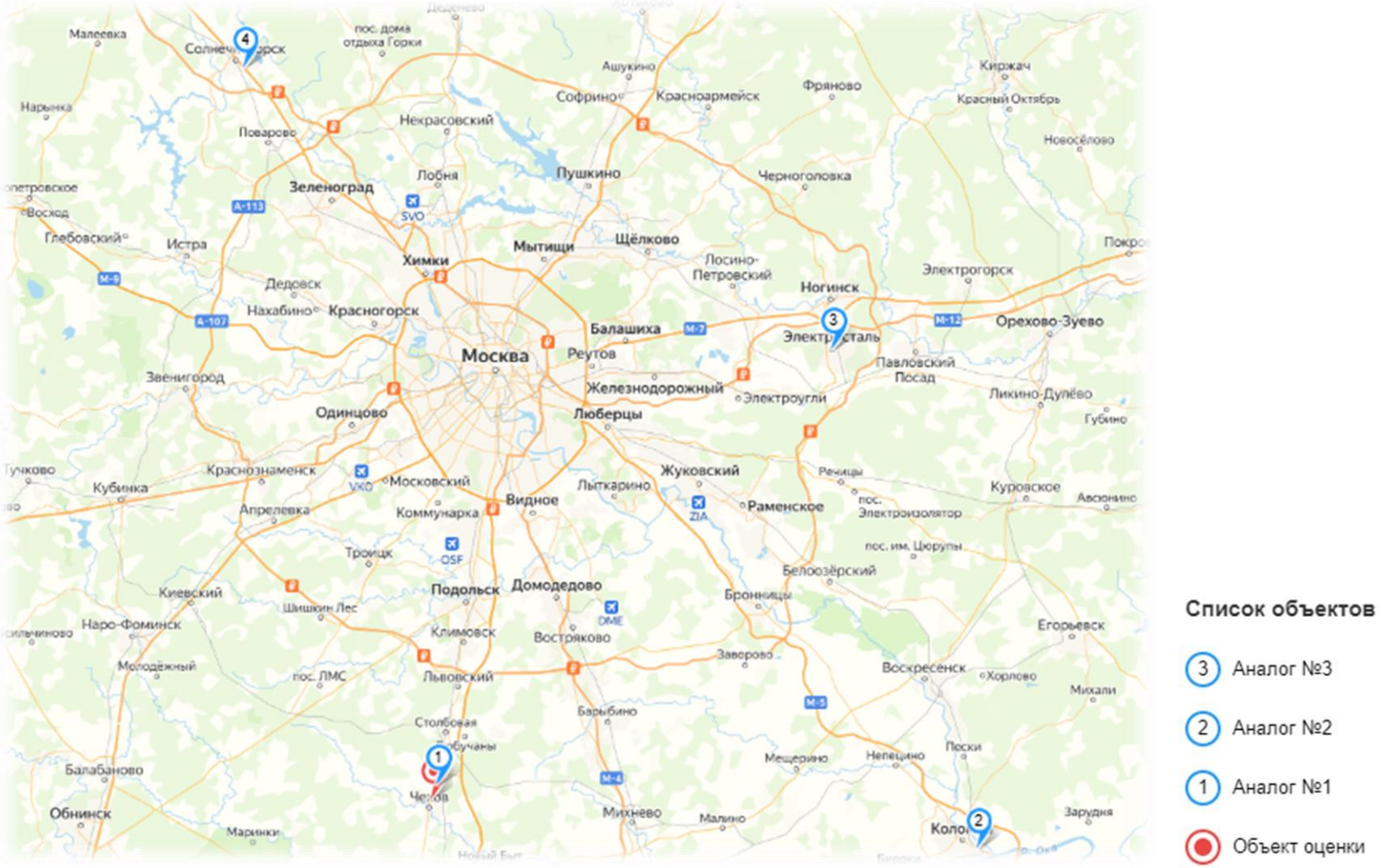
Таблица 8.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр
2	Краткое описание объекта недвижимости	Шестиэтажный торгово-развлекательный центр с подземной парковкой на 200 м/м, также есть наземный паркинг на 36 м/м. Все необходимые коммуникации: интернет, МГТС, имеются лифты.	Торгово-развлекательный центр в г. Чехов по адресу: Симферопольское ш., д. 1. Организованная парковка на 300 м/м. Общая площадь - 19 341,5 кв.м. Цена предложения составляет 2,0 млрд. с НДС	Торгово-развлекательный центр по адресу: Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7 . Организованная парковка. Общая площадь - 16 748,00 кв.м. Цена предложения составляет 1,54 млрд. руб. с НДС	Торгово-развлекательный центр по адресу: Московская область, г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3. Организованная парковка. Общая площадь - 15 770 кв.м. Цена предложения составляет 1,3 млрд. руб. с НДС	Торгово-развлекательный центр по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, д. 22А. Организованная парковка. Общая площадь 16 052 тыс. кв.м. Цена предложения - 1,38 млрд. руб. УСН
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	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7	Московская область, г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, д. 22А
		г.п. Чехов	г.п. Чехов	г. Коломна	г. Электросталь	г. Солнечногорск
		Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	16 748,00	15 770,00	16 052,00
12	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	17 964,00	16 250,00	15 073,20	14 193,00	12 000,80
13	Общая площадь земельного участка, кв. м	9 047,00	53 477,00	6 700,00	7 249,00	14 465,00
14	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Цена предложения (с НДС/УСН), руб.	-	2 000 000 000	1 536 168 000	1 300 000 000	1 380 000 000
20	Цена предложения (с НДС/УСН), руб./кв. м общей площади	-	103 405	91 722	82 435	85 971
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/312797846/, +7 985 141-36-69	Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353, +7 984-256-92-02	Информационный портал "Циан", https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/, +7 916 603-02-04	Информационный портал "Циан", https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/318056816/, 8-916 603-02-04

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.2. Расположение объектов-аналогов и оцениваемого ТРЦ " Карнавал" на карте Московской области



Источник: http://maps.yandex.ru

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

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

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

№ п/п	Элементы сравнения
Для ТРЦ " Карнавал" (оцениваемый объект №1)	
1	• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • пешеходный и автомобильный трафик; • линия домов; • тип торгового центра; • наличие парковки; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки
Для земельного участка (оцениваемый объект №4)	
2	• наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке; • состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к зданию; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • категория земель; • рельеф; • транспортная доступность; • инфраструктура.

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
Для ТРЦ " Карнавал"			
1	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости: • корректировка на размер общей площади	Таблица 8.23
Для земельного участка			
2	• состав передаваемых прав на земельный участок	• Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок	Таблица 8.24

№ п/п	Элементы сравнения	Название корректировки	Комментарий
	• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики местоположения земельного участка; • разрешенное использование земельного участка; • общая площадь земельного участка	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на характеристики местоположения земельного участка; • корректировка на вид разрешенного использования; • корректировка на размер общей площади	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете Торгово-развлекательного центра по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, типу (классу) торговых центров и общей площади, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете земельного участка по всем объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу характеристик местоположения, общей площади, наличия (отсутствия) исходно-разрешительной документации ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Корректировка на состав передаваемых прав

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Аренда может заключаться как по долгосрочному договору, так и по краткосрочному.

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А. Коэффициенты корректировки представлены в таблице ниже.

Таблица 8.6. Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Среднее
Передаваемые имущественные права (г. Москва)	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

К расчету принималось среднее значение. Расчет корректировки на состав передаваемых прав представлен в таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Объект оценки/Объект-аналог	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Право собственности	0,00%	11,11%	25,00%
Право долгосрочной аренды	-10,00%	0,00%	12,50%
Право краткосрочной аренды	-20,00%	-11,11%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.8. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	**-**	**0,00%**	**0,00%**	**11,11%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии с источниками, приведенными в таблице ниже.

Таблица 8.9. Величина корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для земельных участков

№ п/п	Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение корректировки на торг для Московской области, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.	-4,80%	-12,70%	-8,70%
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)	-11,00%	-14,00%	-12,50%
3	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-2,00%	-15,00%	-8,50%
4	Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	-6,25%	-14,90%	-10,53%
	Среднее значение	**-6,01%**	**-14,15%**	**-10,06%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг для земельного участка в размере **-10,06%**.

Корректировка на характеристики местоположение земельного участка

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, опубликованных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 1-го полугодия 2025 года, выполненного ООО "Профессиональное финансовое консультирование", 2025 г. о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

Таблица 8.10. Расчет корректировки на местоположение

Оцениваемый объект	Местоположение	Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, ул. Московская, д. 96	81 700	0,00%
Аналог 1	Московская область, г. Чехов, Старое Симферопольское шоссе	81 700	0,00%
Аналог 2	Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, д. Шишкино	81 700	0,00%
Аналог 3	Московская область, р-н Дмитровский, городское поселение Икша, рабочий поселок Икша	105 300	-22,41%
Аналог 4	Московская обл., г.о. Подольск, пос. Сосновый Бор, ул. Объездная Дорога	139 900	-41,60%

Источник: https://pfagroup.ru/upload/iblock/798/zjm0nv5kra3c8qcjtjx5uybsbee6akud.pdf, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.11. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения земельного участка	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, ул. Московская, д. 96	Московская область, г. Чехов, Старое Симферопольское шоссе	Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, д. Шишкино	Московская область, р-н Дмитровский, городское поселение Икша, рабочий поселок Икша	Московская обл., г.о. Подольск, пос. Сосновый Бор, ул. Объездная Дорога
	Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Дмитровское шоссе	Симферопольское шоссе
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	**0,00%**	**0,00%**	**-22,41%**	**-41,60%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на вид разрешенного использования

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании СтатРиелт[109]. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Величина корректировки
Деловое управление (административные, офисные здания)	4.1	0,60	1,48	1,02	2,94%

[109] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3943-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Величина корректировки
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	4.2	0,50	1,65	1,05	0,00%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3943-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на вид разрешенного использования. Расчет корректировки на вид разрешенного использования по объектам-аналогам приведен в таблицах ниже.

Таблица 8.13. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение торгового центра	Объекты торговли	Деловое управление	Магазины	Для торговых целей
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		**0,00%**	**2,94%**	**2,94%**	**0,00%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь земельного участка

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 информационно-аналитического портала Statrielt и АФОС Справочника: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г.

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

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ - площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения.

Таблица 8.14. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Источник	Коэффициент торможения
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: от 50 тыс. до 400 тыс. человек	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda	-0,18
Земли населенных пунктов	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025	-0,13

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.15. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	9 047,00	19 344,00	9 451,00	1 000,00	3 000,00
Источник 1			14,66%	0,79%	-32,73%	-18,02%
Источник 2			10,38%	0,57%	-24,90%	-13,37%
Корректировка на площадь, %	**%**	**-**	**12,52%**	**0,68%**	**-28,81%**	**-15,69%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Рынок 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 8.16. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Источник информации	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1	Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)	-6,00%	-14,20%	-10,10%
2	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)	-9,50%	-10,10%	-9,80%
3	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)	-2,00%	-10,00%	-6,00%
4	"Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8-е издание, январь 2025 г.) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov"	-8,32%	-14,54%	-11,46%
Среднее значение, %		**-6,36%**	**-12,14%**	**-9,24%**

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 (**-9,24%**).

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Описание корректировки на местоположение приведено выше по тексту Отчета.

Таблица 8.17. Расчет корректировки на местоположение

Оцениваемый объект	Местоположение	Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	81 700	0,00%
Аналог 1	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	81 700	0,00%
Аналог 2	Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7	70 200	16,38%
Аналог 3	Московская область, г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	80 600	1,36%
Аналог 4	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, д. 22А	81 300	0,49%

Источник: https://pfagroup.ru/upload/iblock/448/3r1yahw73pc6lz46dijo3vpvgzd1s1xz.pdf, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 8.18. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7	Московская область, г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, д. 22А
	г.п. Чехов	г.п. Чехов	г. Коломна	г. Электросталь	г. Солнечногорск
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости, %	**-**	**0,00%**	**16,38%**	**1,36%**	**0,49%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на характеристики местоположение объекта оценки

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

Величина корректировки на местоположение по району города рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике Оценщика и судебного эксперта-2025 г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.) (см. Таблица 8.19)

Таблица 8.19. Величина корректировки на характеристики местоположения по району города

Районы города	Коэффициент	Культурный и историеский центр	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города
Культурный и историеский центр	1	0,00%	11,11%	20,48%	28,21%	53,85%	28,21%
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	-10,00%	0,00%	8,43%	15,38%	38,46%	15,38%
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	-17,00%	-7,78%	0,00%	6,41%	27,69%	6,41%
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	-22,00%	-13,33%	-6,02%	0,00%	20,00%	0,00%
Окраины городов, промзоны	0,65	-35,00%	-27,78%	-21,69%	-16,67%	0,00%	-16,67%
Районы крупных автомагистралей города	0,78	-22,00%	-13,33%	-6,02%	0,00%	20,00%	0,00%

Источник: Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)

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

Таблица 8.20. Расчет корректировки на местоположение для здания

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты аналоги			
		№ 1	№ 2	№3	№ 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7	Московская область, г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, д. 22А
	Центры административных	Центры административных	Центры административных	Центры административных	Спальные микрорайоны

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты аналоги			
		№ 1	№ 2	№3	№ 4
	районов города, зоны точечной застройки	районов города, зоны точечной застройки	районов города, зоны точечной застройки	районов города, зоны точечной застройки	среднеэтажной застройки
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**16,88%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Данная корректировка принималась на основании данных, опубликованных на аналитическом портале Statrielt[110].

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

$$K = (S_{оо}/S_{оа})^{n} - 1,$$

где:

$S_{оо}$ - площадь оцениваемого объекта;

$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника для общественных зданий и помещений соответствует значению -0,18).

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

Таблица 8.21. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№3	№ 4
Площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	16 748,00	15 770,00	16 052,00
Корректировка на площадь, %		**-6,39%**	**-8,05%**	**-8,53%**	**-8,53%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

[110] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов:

- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемого ТРЦ " Карнавал" в рамках сравнительного подхода представлены в таблице далее (см. Таблица 8.24);
- последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода представлен в таблице далее (см. Таблица 8.23).

Таблица 8.22. Результаты оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование основного средства	Стоимость в рамках подхода, руб.	Учет НДС (20%)
Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г.	2 211 448 000	без учета НДС
Земельный участок, с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96. Категория земель: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение торгового центра. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г.	34 507 000	НДС не облагается
Итого стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода	**2 245 955 000**	**без учета НДС**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода на дату оценки составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 245 955 000 (Два миллиарда двести сорок пять миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) руб.

Таблица 8.23. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб.		413 565	402 074	600 000	766 667
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)		0,00%	0,00%	11,11%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		413 565	402 074	666 667	766 667
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		413 565	402 074	666 667	766 667
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		413 565	402 074	666 667	766 667
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,06%	-10,06%	-10,06%	-10,06%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		371 971	361 635	599 617	689 559
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		371 971	361 635	599 617	689 559
8	Характеристики месторасположения земельного участка	Российская Федерация, Московская область, городской	Московская область, г. Чехов, Старое	Российская Федерация, Московская область,	Московская область, р-н Дмитровский, городское	Московская обл., г.о. Подольск, пос.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		округ Чехов, ул. Московская, д. 96	Симферопольское шоссе	г.о. Домодедово, д. Шишкино	поселение Икша, рабочий поселок Икша	Сосновый Бор, ул. Объездная Дорога
		Симферопольское шоссе	Симферопольское шоссе	Каширское шоссе	Дмитровское шоссе	Симферопольское шоссе
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	-22,41%	-41,60%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		371 971	361 635	465 230	402 695
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию земельного участка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		371 971	361 635	465 230	402 695
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка	-	371 971	361 635	465 230	402 695
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение торгового центра	Объекты торговли	Деловое управление	Магазины	Для торговых целей
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)		0,00%	2,94%	2,94%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		371 971	372 272	478 913	402 695
12	Общая площадь земельного участка, сотка	90,47	193,44	94,51	10,00	30,00
	Корректировка на размер общей площади, %		12,52%	0,68%	-28,81%	-15,69%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		418 546	374 801	340 923	339 498
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		418 546	374 801	340 923	339 498

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		418 546	374 801	340 923	339 498
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		418 546	374 801	340 923	339 498
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		418 546	374 801	340 923	339 498
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		418 546	374 801	340 923	339 498
19	Сумма абсолютных величин корректировок		22,58%	13,68%	75,34%	67,35%
20	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		4,43	7,31	1,33	1,48
21	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		30,44%	50,24%	9,12%	10,20%
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на земельный участок (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб./сотка					381 423
Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб./сотка						381 423
Общая площадь земельного участка, сотка						90,47
Рыночная стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб.						**34 507 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр

Таблица 8.24. Последовательное внесение корректировок и расчет стоимости ТРЦ Карнавал, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр	Торгово-развлекательный центр
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	91 722	82 435	85 971
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	91 722	82 435	85 971
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	91 722	82 435	85 971
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	103 405	91 722	82 435	85 971
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,24%	-9,24%	-9,24%	-9,24%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	93 850	83 247	74 818	78 027
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	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	-	93 850	83 247	74 818	78 027
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96	Московская область, г.п. Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Коломна, пл. Восстания, д. 7	Московская область, г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, 3	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Красная, д. 22А
		г.п. Чехов	г.п. Чехов	г. Коломна	г. Электросталь	г. Солнечногорск
	Корректировка на характеристики местоположения (%)		0,00%	16,38%	1,36%	0,49%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		93 850	96 885	75 839	78 411
	Район города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Корректировка на характеристики местоположения по району города (%)		0,00%	0,00%	0,00%	16,88%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м		93 850	96 885	75 839	91 649
9	Пешеходный и автомобильный трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик	Высокий трафик
	Корректировка на пешеходный и автомобильный трафик, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		93 850	96 885	75 839	91 649
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		93 850	96 885	75 839	91 649
11	Тип торгового центра	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной	Окружной
	Корректировка на тип торгового центра (%)		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		93 850	96 885	75 839	91 649
12	Площадь объекта недвижимости, кв. м	32 835,00	19 341,50	16 748,00	15 770,00	16 052,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-6,39%	-8,05%	-8,53%	-8,53%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 857	89 090	69 371	83 833
13	Наличие парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка на подземного паринга (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 857	89 090	69 371	83 833
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 857	89 090	69 371	83 833
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 857	89 090	69 371	83 833
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 857	89 090	69 371	83 833
17	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	87 857	89 090	69 371	83 833
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	15,63%	33,67%	19,13%	35,14%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	6,40	2,97	5,23	2,85
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	36,69%	17,03%	29,96%	16,31%
21	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					81 871
	Рыночная стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					81 871
Площадь объекта недвижимости, кв. м						32 835,00
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						**2 688 244 000**
Стоимость прав на земельный участок, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб.						34 507 000
Стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**2 245 955 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр

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

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

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

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

При расчете справедливой стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

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

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

Основные положения и допущения модели

- Величина арендопригодной площади оцениваемого торгового комплекса принята в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией, и составляет 17 395,08 кв. м. По состоянию на дату оценки часть помещений ТЦ "Карнавал" площадью 14 627,48 кв. м (81,08%) сдана в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Помещения площадью 2 767,60 кв. м (18,92%) остаются вакантными.
- В качестве операционного потока, генерируемого оцениваемым ТРЦ "Карнавал", используется информация Заказчика: данные о средней ставке аренды по этажам для различных помещений, занятых арендаторами ТРЦ "Карнавал", данные о доходе от рекламы и паркинга, данные о доходе от прочих услуг.

9.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

9.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[111].

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

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

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

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

По состоянию на дату оценки часть помещений ТЦ "Карнавал" площадью 14 627,48 кв. м (81,08%) сдана в аренду по краткосрочным и долгосрочным договорам аренды. Помещения площадью 2 767,60 кв. м (18,92%) остаются вакантными.

Помимо постоянной арендной платы, включающую в себя эксплуатационные и маркетинговые платежи, часть арендаторов платят дополнительно % с товарооборота в качестве переменной части арендной платы. Также ТРЦ "Карнавал" имеет дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ, аренде мест общего пользования, а также парковки.

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

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

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

На основании обработанной информации[112] Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом действующих договоров аренды.

[112] Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., **Ошибка! Источник ссылки не найден.** - REF _Ref187840647 \h **Ошибка! Источник ссылки не найден.**; **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

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

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

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

Допущение. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого торгово-развлекательного центра в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с ФСО 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.

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

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования составляет 187 700 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 10 000 – 229 635 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей (от 15 до 500 кв. м), находятся в диапазоне 5 555 – 162 931 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей (более 500 кв. м), находится в диапазоне от 13 975 - 16 448 руб./кв. м/год без учета НДС.
- средневзвешенная ставка аренды помещений, по которым заключены договора аренды с учетом ЭР и маркетингового сбора составляет 26 313 руб./кв. м/год (без учета НДС);
- % от товарооборота уплачиваемый арендаторами варьируется от 5% до 20% в зависимости от профиля арендатора.

что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов.

Анализ арендных ставок приведен в разделе 5 Отчета, раздел 5.5.6., Таблица 5.15, Таблица 5.16, Таблица 5.19.

По данным NF Group[113] максимальные ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых

[113] https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2025

арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год. Ставки в супермаркетах площадью от 1 000–2 000 кв. м составляет 8 000–26 000 руб./кв. м/год без учета НДС, для супермаркетов площадью от 450–900 кв. м составляет 18 000–35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.

- Таким образом по данным IBC Real Estate[114] ставки аренды в III кв. 2025 г. для супермаркетов с якорными арендаторами составили 8 400 - 50 000 руб./кв. м/ год, с торговыми галереями/мини-якорями 12 000 - 62 000 руб./кв. м/год.
- По данным CORE.XP[115] в III кв. 2025 г. средняя арендная ставка в районных ТЦ Москвы составила 15 000 – 25 000 руб./кв. м/год ез НДС и OPEX.
- По данным аналитического портала Restate.ru[116], арендные ставки в конце ноября на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 55 968 руб./кв. м/год с учетом НДС (46 640 руб./кв. м/год без учета НДС), по Московской области составляет 25 236 руб./кв. м/год с учетом НДС (21 030 руб./кв. м/год без учета НДС).
- По данным информационного портала "Циан" средняя цена продажи помещения для торговли в г. Чехов составляет 91 955 руб./кв. м с НДС (76 629 руб./кв. м без НДС).
- Средние цены на аренду торговых помещений в Чехове составляют 45 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (37 500 руб./кв. м/год без учета НДС), так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 14,0 до 52,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,0 до 43,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 19,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен общей площадью, профилем арендатора, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями (см. Таблица 5.19).

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

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

Этаж	Кол-во договоров	Площадь, помещений по которым заключены договоры аренды	Средневзвешенная ставка аренды по этажу без учета ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Средневзвешенная ставка аренды по этажу с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Потенциальный валовый доход без учета ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС	Потенциальный валовый доход с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС
1 этаж	42	3 741,84	42 614	45 674	159 454 866	170 905 798
2 этаж	18	3 001,50	21 561	24 309	64 715 048	72 963 445
3 этаж	18	3 619,80	20 284	22 478	73 425 005	81 365 071
4 этаж	29	3 825,24	13 484	14 144	51 578 012	54 104 754
5 этаж	2	248,30	13 968	13 968	3 468 260	3 468 260
Крыша	4	186,80	6 784	6 784	1 267 183	1 267 183
Кровля	1	4,00	206 010	206 010	824 038	824 038
Итого:	**114**	**14 627,48**	**24 251**	**26 313**	**354 732 412**	**384 898 550**

Источник: информационное письма №исх. б/н от 20.01.2025 г, анализ АО "НЭО Центр"

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

[114] https://ibcrealestate.ru/research/2025-q2-torgovaya-nedvizhimost/

[115] https://core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-ii-kv-2025/

[116] https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Определение ПВД от вакантных помещений

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, по состоянию на дату оценки вакантно 2 767,60 кв. м, что составляет 18,92% от общей арендопригодной площади ТЦ.

Исполнителем ПВД от вакантных помещений был определен как произведение Средневзвешенная ставка аренды по этажу с учетом ЭР и маркетингового сбора равную 26 313 руб./кв. м/год (без учета НДС) и площади вакантных помещений в размере 2 767,60 кв. м.

Таким образом, ПВД от вакантных помещений составил **72 824 931 руб. без учета НДС.**

Помимо постоянной арендной платы, включающую в себя эксплуатационные и маркетинговые платежи, часть арендаторов платят дополнительно % с товарооборота в качестве переменной части арендной платы, ТРЦ "Карнавал" также имеет дополнительный доход от внутренней рекламы и рекламы на фасаде ТРЦ, аренде мест общего пользования, а также парковки.

Заказчиком были предоставлены данные по выручке ТРЦ "Карнавал" с 2021 г. по 10 мес. 2025 г. Исполнителем использовались данные заказчика для прогнозирования будущих статей с учетом ретроспективных данных, таких как доход от % с товарооборота, доход от компенсации коммунальных расходов, дохода от аренды мест общего пользования и парковки. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.2. Фактические данные по доходам от ТРЦ "Карнвал"

Доходы	Факт за 2021 г.	Факт за 2022 г.	Факт за 2023 г.	Факт за 2024 г.	Факт за 10 мес. 2025 г.	Прогноз Испонителя на 2025 г.[117]	Доля % от БАП (с учетом ЭР и МС)
Базовая арендная плата	332 413 341,87	321 033 946,27	332 332 169,17	340 869 148,00	298 619 760,40	358 343 712,48	
Дополнительная арендная плата (% с товарооборота)	18 696 644,38	14 271 991,83	13 462 488,63	13 304 025,00	10 332 796,63	12 399 355,96	3,21%
Операционные (эксплуатационные) расходы	22 924 824,13	23 736 776,84	24 564 194,93	24 401 014,00	22 029 897,53	26 435 877,04	
Переменная арендная плата	39 700 020,75	41 640 068,50	41 505 997,36	43 761 990,00	39 813 707,62	47 776 449,14	12,37%
Маркетинговый сбор	1 016 634,89	1 118 014,83	1 168 102,23	1 236 982,00	1 164 364,69	1 397 237,63	
Реклама и аренда МОП	6 755 463,84	5 888 511,09	7 614 171,24	7 507 086,00	5 594 588,00	6 713 505,60	1,74%
Резерв	-	-	-	-		0,00	-
Парковка	8 524 415,28	6 362 992,71	8 245 949,67	8 820 554,00	6 445 590,99	7 734 709,19	2,00%
Прочие поступления , включая штрафы	128 851,69	8 280 192,26	2 390 881,46	905 884,00	2 177 612,40	2 177 612,40	
ИТОГО	**430 160 197**	**422 332 494**	**431 283 955**	**440 806 683**	**386 178 318**	**462 978 459**	
Выручка от БАП (с учетом ЭС и МС)	**356 354 801**	**345 888 738**	**358 064 466**	**366 507 144**	**321 814 023**	**386 176 827**	

Источник: данные Заказчика

[117] При прогнозе доходов на 2025 г. производился расчет исходя из фактических данных за 10 мес. 2025 г. / 10 х 12

Доходы от % с товарооборота

В соответствии с данными, предоставленными собственником часть арендаторов ТЦ "Карнавал" платят % с товарооборота. Ставка % с товарооборота находится в диапазоне от 5% до 20% в зависимости от профиля арендатора. На основании обработанной рыночной информации, приведенной в таблице выше (табл. 9.1), рыночная величина % с товарооборота находится в диапазоне от 2,5% до 15% в зависимости от профиля арендатора. Таким образом, Исполнитель пришел к выводу, что процентные ставки на товарооборот по большей части действующих договоров соответствуют рыночным значениям для подобных объектов, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам с товарооборота за 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 10 мес. 2025 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2025 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.3. Фактические данные по доходу от % с товарооборота за 2022 г. - 10 мес. 2025 г., 2025П

Наименование	Факт за 2022 г.	Факт за 2023 г.	Факт за 2024 г.	Факт за 10 мес. 2025 г.	Прогноз на 2025 г.	Доля % от БАП (с учетом ЭР и МС)	Прогноз Исполнителя на 2025 г., руб. без НДС
Доход от % с товарооборота	14 271 991	13 462 488	13 304 025	10 332 796	12 399 355	3,21%	12 358 313[118]

Источник: данные Заказчика

На основании вышеизложенного, потенциальный валовый доход от % с товарооборота составил **12 358 313 руб. без учета НДС**.

Доходы от компенсации коммунальных расходов

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

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам от компенсации коммунальных расходов за 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 10 мес. 2025 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2025 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.4. Фактические данные по доходу от компенсации коммунальных расходов за 2022 г. - 10 мес. 2025 г., 2025П

Наименование	Факт за 2022 г.	Факт за 2023 г.	Факт за 2024 г.	Факт за 10 мес. 2025 г.	Прогноз на 2025 г.	Доля % от БАП (с учетом ЭР и МС)	Прогноз Исполнителя на 2025 г., руб. без НДС
Компенсация коммунальных расходов	41 640 068,50	41 505 997,36	43 761 990,00	39 813 707,62	47 776 449,14	12,37%	47 618 305,14[119]

Источник: данные Заказчика

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

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

[118] Доля дохода от % с товарооборота по прогнозу 2025 г. от БАП (с учетом ЭР и МС) * Прогнозируемый доход от БАП (с учетом ЭР и МС) по Реестру арендаторов в 2025 году

3,21% * 384 898 550 руб. = 12 358 313,06 руб.

[119] Доля дохода от компенсации коммунальных расходов по прогнозу на 2025 г. от БАП (с учетом ЭР и МС) * Прогнозируемый доход от БАП (с учетом ЭР и МС) по Реестру арендаторов в 2024 году

12,37% * 384 898 550 руб. = 47 618 305,14 руб.

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

Параметр	Прогноз на 2025 г., прогнозные данные на 2026 г., руб./год без НДС	Прогноз на 2025 г., прогнозные данные на 2026 г., руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС	Источник информации
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами	47 776 449 (Прогноз на 2025 г.) 47 618 305 (Прогноз 2026 г.)	1 455 руб./кв. м/год (GBA) 2 747 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз на 2025 г.) 1 450 руб./кв. м/год (GBA) 2 737 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2026 г.)	1 578 — 4 358 руб./кв. м/год[120]	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025; Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №248, ноябрь 2015 г., стр. 63

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина доходов от компенсации коммунальных платежей определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **47 618 305 руб. без учета НДС**.

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

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

Заказчиком были предоставлены фактические данные по доходам от рекламы и аренды мест общего пользования, парковки за 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 10 мес. 2025 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2025 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.6. Фактические данные по доходу от рекламы и мест общего пользования, парковки за 2022 г. - 10 мес. 2025 г., 2025П

Наименование	Факт за 2022 г.	Факт за 2023 г.	Факт 2024 г.	Факт за 10 мес. 2025 г.	Прогноз 2025 г.	Доля % от БАП (с учетом ЭР и МС)	Прогноз Исполнителя на 2025 г., руб. без НДС
Реклама и аренда МОП	5 888 511	7 614 171	7 507 086	5 594 588	6 713 505	1,74%	6 691 283[121]
Парковка	6 362 992	8 245 949	8 820 554	6 445 590	7 734 709	2,00%	7 709 106[122]

Источник: данные Заказчика

Таким образом, величина доходов от парковки, рекламы и сдачи в аренду мест общего пользования определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **14 400 390 руб. без учета НДС**.

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

[120] 1 578 руб./кв. м/год = ((9 000 руб./кв. м/год (Операционные расходы (торговые галереи) (https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025))* 50,82% (доля арендаторов торговых галерей)) + (1 500 руб./кв. м/год (Операционные расходы (https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025))*49,18% (доля якорных арендаторов)))*29,7% (доля коммунальных платежей в операционных расходах (RWAY №248, ноябрь 2015 г., стр. 63))

4 358 руб./кв. м/год = ((25 000 руб./кв. м/год (Операционные расходы (торговые галереи) (https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025))* 50,82% (доля арендаторов торговых галерей))+ (4 000 руб./кв. м/год (Операционные расходы (якорные арендаторы) (https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025) * 49,18% (доля якорных арендаторов)))*29,7% (доля коммунальных платежей в операционных расходах (RWAY №248, ноябрь 2015 г., стр. 63))

[121] Доля дохода от рекламы и аренды МОП по прогнозу на 2025 г. от БАП (с учетом ЭР и МС) * Прогнозируемый доход от БАП (с учетом ЭР и МС) по Реестру арендаторов в 2025 году

1,74% * 384 898 550 руб. = 6 691 283,34 руб.

[122] Доля дохода от парковки по прогнозу на 2024 г. от БАП (с учетом ЭР и МС) * Прогнозируемый доход от БАП (с учетом ЭР и МС) по Реестру арендаторов в 2025 году

2,00% * 384 898 550 руб. = 7 709 106,66 руб.

Таблица 9.7. Расчет величины потенциального валового дохода

Доходы	Факт за 2021 г.	Факт за 2022 г.	Факт за 2023 г.	Факт за 2024 г.	Факт за 10 мес. 2025 г.	Прогноз Исполнителя по итогам 2025 г.	Прогноз Исполнителя на 2025-2026 г. с учетом Реестра Арендаторов, руб. без НДС	Примечание
Базовая арендная плата	**332 413 341,87**	**321 033 946,27**	**332 332 169,17**	**340 869 148,00**	**298 619 760,40**	**358 343 712,48**	**354 732 412,13**	**учтено в ПВД от Реестра арендаторов**
Дополнительная арендная плата	18 696 644,38	14 271 991,83	13 462 488,63	13 304 025,00	10 332 796,63	12 399 355,96	12 358 313,06	% с оборота
Операционные (эксплуатационные) расходы	**22 924 824,13**	**23 736 776,84**	**24 564 194,93**	**24 401 014,00**	**22 029 897,53**	**26 435 877,04**	**28 725 997,81**	**ЭР из Реестра арендаторов**
Переменная арендная плата	39 700 020,75	41 640 068,50	41 505 997,36	43 761 990,00	39 813 707,62	47 776 449,14	47 618 305,14	компенсация КР
Маркетинговый сбор	**1 016 634,89**	**1 118 014,83**	**1 168 102,23**	**1 236 982,00**	**1 164 364,69**	**1 397 237,63**	**1 440 139,92**	**МС из Реестра арендаторов**
Реклама и аренда МОП	6 755 463,84	5 888 511,09	7 614 171,24	7 507 086,00	5 594 588,00	6 713 505,60	6 691 283,34	реклама и аренда МОП
Парковка	8 524 415,28	6 362 992,71	8 245 949,67	8 820 554,00	6 445 590,99	7 734 709,19	7 709 106,66	парковка
Прочие поступления, включая штрафы	128 851,69	8 280 192,26	2 390 881,46	905 884,00	2 177 612,40	2 177 612,40		не используется, так как не является постоянными доходами
ИТОГО	**430 160 197**	**422 332 494**	**431 283 955**	**440 806 683**	**386 178 318**	**462 978 459**	**459 275 558**	
Выручка от БАП (с учетом ЭС и МС)	**356 354 801**	**345 888 738**	**358 064 466**	**366 507 144**	**321 814 023**	**386 176 827**	**384 898 550**	

Источник: расчет АО "НЭО Центр

9.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{П}_а) \times (1 - \text{П}_{нд}) + \text{Д}_{пр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

$\text{П}_а$ — потери при сборе арендной платы;

$\text{П}_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$\text{Д}_{пр}$ — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[123]:

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

Определение величины недозагрузки

Проанализировав уровень заполняемости аналогичных торговых центров, Исполнитель пришел к выводу, что при эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Согласно обзорам рынка, а также данным, аналитических порталов, уровень недозагрузки аналогичных объектов составляет в среднем **8,83%**.

Таблица 9.8. Величины недозагрузки торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
CMWP	8,90%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Nikolliers	7,00%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
Knight Frank	5,20%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025
CORE.XP	5,10%	https://core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-ii-kv-2025/
СтатРиелт	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-

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

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
		ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda
IBC Real Estate	10,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-torgovaya-nedvizhimost-/
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ), торговая недвижимость	9,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025
Справочник оценщика и судебного эксперта недвижимости-2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)	14,40%	Справочник оценщика и судебного эксперта недвижимости-2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)
Среднее значение	**8,83%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

1. для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне – 44,53%, поскольку текущий уровень недозагрузки[124] площадей выше среднерыночных данных.
2. Для помещений, на которые заключены договоры аренды с арендаторами – 0%.
3. Потери при недосборе платежей 0,00%.

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

9.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[125]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 2 к Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[126]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные и коммунальные расходы;
- величина налога на имущество;
- затраты на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- земельный налог за земельный участок;

[124] Текущий уровень недозагрузки составляет 15,91%

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

[126] 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.

- агентское вознаграждение;
- расходы на вознаграждение управляющей компании.

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

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

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам на эксплуатационные и коммунальные платежи за 2022 г., 2023 г., 2024 г. и 10 мес. 2025 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз на 2025 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 9.9. Фактические данные по эксплуатационным и коммунальным расходам за 2022 г. - 10 мес. 2025 г., 2025П

Наименование	Факт за 2022 г.	Факт за 2023 г.	Факт за 2024 г.	Факт за 10 мес. 2025 г.	Прогноз на 2025 г.	Прогноз Исполнителя на 2026 г., руб. без НДС[127]
Эксплуатационные и коммунальные расходы	91 974 465,18	102 615 651,04	116 822 077,00	108 875 572,00	130 650 686,40	141 839 175,68

Источник: данные Заказчика

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

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

Параметр	Прогноз на 2025 г., прогнозные данные на 2026 г., руб./год без НДС	Прогноз на 2025 г., прогнозные данные на 2026 г, руб./кв. м/год без НДС	Среднерыночные данные	Источник информации
Эксплуатационные и коммунальные расходы	130 650 686 (Прогноз 2025 г.) 141 839 175 (Прогноз 2026 г.)	3 979 руб./кв. м/год (GBA) 7 510 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2025 г.) 4 319 руб./кв. м/год (GBA) 8 153 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2026 г.)	5 312 — 14 673 руб./кв. м/год без НДС[128]	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49 https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных и коммунальных расходов определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических предоставленных Заказчиком, и составила **141 839 175 руб. без учета НДС**.

Величина налога на имущество

Методика определения величины налога на имущество приведена в приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки". В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2015 г. в Московской области расчет налога на имущества торговых центров (комплексов) общей площадью от 1 000 кв. м и помещений в них, производится от кадастровой, а

[127] Эксплуатационные и коммунальные расходы по прогнозу на 2025 г. * (1+Инфляция за 2025 г.) (Таблица 9.15)
130 650 686 руб. * (1+8,56%)

[128] Операционные условно переменные расходы для торговых галерей – 9 000–25 000 руб./кв. м, для якорей – 1 500–4 000 руб./кв. м. Средневзвешенное значение с учетом доли якорных арендаторов в оцениваемом ТЦ составляет 5 140 –14 197 руб./кв. м/год.

не балансовой стоимости объекта. В 2022 г. налог на имущество в Московской области составит 1,9% от кадастровой стоимости, в 2023 и далее составит 2,0% от кадастровой стоимости[129]. Кадастровая стоимость объекта оценки равна 2 028 290 844 руб. Расчет величина налога на имущество представлен в таблице ниже.

Таблица 9.11. Величина налога на имущество

Параметр	Налог на имущество
Кадастровая стоимость здания ТРЦ, руб.	2 028 290 844
Ставка налога на имущество на 2023 и далее г., %	2,0%
Величина налог на имущество, (НДС не облагается), руб./год (% от кадастровой стоимости)	**40 565 817**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методика определения величины расходов на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

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

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

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

Таблица 9.13. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 336 272 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 258 396 267
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	2 297 334 133

[129] Источник: http://docs.cntd.ru/document/563574714

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
4	Затраты на страхование объекта (среднее значение)	%	0,05%
5	**Расходы на страхование**	**руб./год**	**1 186 956**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,05% от среднегодовой балансовой стоимости объекта и составила **1 186 956 руб./год** для ТРЦ " Карнавал".

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

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

где:

i — депозитная ставка (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате проведения оценки 05.12.2025 г. — 13,5900%[130]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[131]).

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

$$РФ = SFF \times FV(З_с),$$

где:

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

$$FV\ (З_с) = PV\ (З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

$PV(З_с)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[132]);

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (Кув) основывался на прогнозе инфляции, при составлении были проанализированы

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

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

[132]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%.

данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2045 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции (см. Таблица 9.14), расчет себестоимости строительства объекта оценки (см. Таблица 9.15). Расчет затрат на замещение объекта оценки (см. Таблица 9.16) приведен в таблице ниже по тексту Отчета.

Таблица 9.14. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	**2025**	**2026**	**2027**
Инфляция	8,56%	5,40%	4,32%
Прогнозный период	0,04	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,05	1,04
Наименование показателя	**2022**	**2029**	**2030**
Инфляция	11,94%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,12	1,04	1,04
Наименование показателя	**2031**	**2032**	**2033**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2034**	**2035**	**2036**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2037**	**2038**	**2039**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2040**	**2041**	**2042**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	**2043**	**2044**	**2045**
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,96
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,4020**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 9.15. Расчет себестоимости строительства для торговой и складской недвижимости

Характеристика	**Ед. измерения**	**Торговая недвижимость**		**Источник**
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров	руб./кв. м с НДС	120 000	140 000	https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac
Себестоимость строительства торговых центров	руб./кв. м с НДС		115 000	https://secrets.tinkoff.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки	**руб./кв. м с НДС**	**120 000**	**127 500**	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Москвы (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		103 125	
Региональный коэффициент	-		1,0000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для Москвы и Московской области (среднее значение)			**103 125**	

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.16. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Наименование показателя	**Данные**
Дата оценки	15.12.2025
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	13,59%
Площадь объекта оценки, кв. м	32 835,0
Себестоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	3 386 109 375

Наименование показателя	Данные
Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, %	83,0%[133]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	2 810 470 781
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[134]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[135]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	421 570 617
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,4020
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	1 012 601 329
Фактор фонда возмещения	0,0115
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**11 673 968**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Плата за земельный участок

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. В городе Чехове земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка[136]. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 27 830 562,34 руб. Таким образом налог за земельный участок составляет **417 458 руб. в год.**

Расчет платы за земельный участок представлен в таблице далее (см. Таблица 9.19).

Определение расходов на агентские вознаграждения

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

В рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная[137] арендная плата от сданных площадей и равен 8,33%[138] от годовой арендной платы. Расчет расходов на агентские вознаграждения приведен в таблице ниже по тексту Отчета (см. Таблица 9.19).

По рыночным данным для торговых центров степень ротации арендаторов составляет 4%[139]. Таким образом Исполнитель заложил агентское вознаграждение, учитывающее поиск новых арендаторов и /или перезаключение договоров аренды.

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

[134] К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 83%. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

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

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

[137] http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda

[138] http://kvadroom.media/archive/43609/

[139] https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на агентское вознаграждение составила **1 391 098**[140] **руб./год** для ТРЦ " Карнавал".

Определение расходов на управляющую компанию

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

В соответствии с рыночной практикой стоимость услуг управляющей компании в коммерческой недвижимости, как правило, составляет 1,5-5,0% от арендной ставки (наиболее характерное значение).

В рамках настоящего Отчета, Исполнителем принято решение, определить величину расходов на управляющую компанию на уровне среднего значения, в размере 3,25% от действительного валового дохода.

Таблица 9.17. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Наиболее характерное значение	1,50%	5,00%	3,25%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на управляющую компанию составила **12 509 203 руб./год** для ТРЦ " Карнавал".

9.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

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

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице далее (см. Таблица 9.19).

9.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области, при проведении расчетов Исполнитель принимает максимальное значение ставки капитализации, равное **11,90%**, поскольку объект оценки расположен в Московской области**.**

[140] 392 566 928 руб./год (ДВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора, без НДС (20%) и ДВД от вакантных помещений)*4% (степень ротации арендаторов для ТЦ)*8,33% (среднерыночный уровень комиссионных расходов)

Таблица 9.18. Расчет ставки капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Торговые центры мнение экспертов-оценщиков и судебных экспертов (данные по городам с численностью менее 500 тыс. чел.)	6,80%	15,60%	11,20%	Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025 г. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2025 г.
IBC Real Estate	11,50%	13,00%	12,25%	https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-
Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy
CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025
NF Group Research (Московский регион)	11,00%	13,00%	12,00%	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025
Торговые помещения и здания (СтатРиелт)	8,00%	14,00%	11,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda
Commonwealth Partnership (CMWP)	12,00%	13,50%	12,75%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание) (за пределами МКАД)	10,05%	14,21%	12,15%	https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov
Среднее значение	**10,20%**	**13,50%**	**11,90%**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

9.2.6. Этап 6. Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода.

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$\mathbf{С = ЧОД / К,}$$

где: **С** — стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода; **ЧОД** — чистый операционный доход; **К** — коэффициент капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 9.19. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	32 835,00
2	Арендопригодная площадь объекта, в том числе:	кв. м	17 395,08
3	площадь помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды	кв. м	14 627,48
4	площадь вакантных помещений	кв. м	2 767,60
5	Величина средневзвешенной арендной ставки помещений, по которым по состоянию на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС), руб./кв. м/год	руб./кв. м/год без НДС	26 313
6	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	%	15,91%
7	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	%	8,83%
8	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора)	руб./год без НДС	532 100 489
9	ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	384 898 550
10	ПВД от вакантных помещений (с учетом эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год	руб./год без НДС	72 824 931
11	ПВД от % от оборота, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	12 358 313

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
12	ПВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	47 618 305
13	ПВД от прочих доходов (реклама и аренда МОП, парковка), руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	14 400 390
14	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	0,00%
15	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений	%	44,53%
16	Уровень ротации арендаторов помещений	%	4,00%
17	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора)	руб./год без НДС	491 706 392
18	ДВД от помещений по которым на дату оценки заключены договоры аренды (с учетом эксплуатационных расходов и маркетингового сбора, без НДС (20%))	руб./год без НДС	384 898 550
19	ДВД от вакантных помещений	руб./год без НДС	32 430 834
20	ДВД от % от оборота, без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	12 358 313
21	ДВД от компенсации коммунальных расходов от арендаторов, по которым на дату оценки заключены договора аренды, руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	47 618 305
22	ДВД от прочих доходов (реклама и аренда МОП, парковка), руб. без НДС (20%), руб./год	руб./год без НДС	14 400 390
23	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 336 272 000
24	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	2 258 396 267
25	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	2 297 334 133
26	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	(141 839 176)
27	Расходы на маркетинг	руб./год без НДС	-
28	Налог на имущество (от кадастровой стоимости)	руб./год	(40 565 817)
29	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(1 186 956)
30	Резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(11 673 968)
31	Плата за пользование земельным участком (НДС не облагается)	руб./год	(417 458)
32	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	(1 391 098)
33	Расходы на управление и маркетинг, руб./год	руб./год без НДС	(12 509 203)
34	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(209 583 676)
35	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	282 122 716
36	Коэффициент капитализации	%	11,90%
37	**Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**2 370 779 000**
37.1	в т.ч. стоимость земельного участка, относящегося к объекту оценки	руб. НДС не облагается	34 507 000
38	**Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**2 838 033 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

2 370 779 000 (Два миллиарда триста семьдесят миллионов семьсот семьдесят девять тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на трех подходах к оценке (доходном, сравнительном и затратном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемых объектов с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена в приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную справедливую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

10.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость определялась в рамках сравнительного и доходного подходов. При расчете итоговой справедливой стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Ниже в таблице представлен расчет весовых коэффициентов для результатов определения справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному и доходному подходам.

Таблица 10.1. Расчет весовых коэффициентов результатов оценки рыночной стоимости в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход (степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0))	Комментарий	Доходный подход (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	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере, т.к. информация о величине арендных ставок принималась на основании данных фактически заключенных договоров аренды
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Сложно оценить в условиях неопределенности на рынке	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Сложно оценить в условиях неопределенности на рынке	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		6		6	
Общая сумма положительных критериев			12		
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		**50%**		**50%**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

В связи с высоким уровнем неопределенности данные, полученные в рамках доходного подхода, могут несоответсвовать действительности, так как риски изменения денежного потока высоки и не отражают наиболее вероятный сценарий в действительности.

Сравнительный подход обладает достаточной и достоверной рыночной информацией об объектах аналогах и рынке подобных объектов, в связи с чем, сравнительный подход имеет более значимый вес в рамках оценки. Также требуется отметить, что в рамках рекомендаций СРО оценки в условиях повышенной неопределенности, особую значимость имеет результат сравнительного подхода оценки, так как он наиболее точно отражает ситуацию рынка в новых реалиях.

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, — **50%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **50%**.

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

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

Таблица 10.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
2	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	2 245 955 000	0,5	1 122 977 500
3	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	2 370 779 000	0,5	1 185 389 500
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, в том числе:				**2 308 367 000**
4.1.	стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	34 507 000	1,0	34 507 000
4.2.	справедливая стоимость улучшений (здания и сооружения)			2 273 860 000
Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, в том числе:				**2 763 139 000**
5.1	стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)			34 507 000
5.2	справедливая стоимость улучшений (здания и сооружения)			2 728 632 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.3. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – трансформаторной подстанции, входящей в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость части объекта в рамках затратного подхода	2 103 000	1,0	2 103 000
2	Стоимость части объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Не применялся	–	–
3	Стоимость части объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся	–	–
4	**Справедливая стоимость части объекта (без учета НДС (20%))**			**2 103 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.4. Расчет итоговой справедливой стоимости части объекта оценки – сооружения газопровода, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта, без учета НДС
1	Стоимость части объекта оценки в рамках затратного подхода	817 000	1,0	817 000
2	Стоимость части объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Не применялся	–	–
3	Стоимость части объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся	–	–
4	**Справедливая стоимость части объекта оценки (без учета НДС (20%))**			**817 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 10.5. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Справедливая стоимость, руб. Без учета НДС (земельный участок НДС не облагается)	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС (земельный участок НДС не облагается)
1	Торгово-развлекательный центр "Карнавал" с кадастровым номером 50:31:0000000:18255	2 270 940 000	2 725 128 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918	2 103 000	2 523 600
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232	817 000	980 400
4	Земельный участок с кадастровым номером: 50:31:0040402:66	34 507 000	34 507 000
5	**Итого, справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)**	**2 308 367 000**	**2 763 139 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в результате проведенных расчетов итоговая справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки составила без учета НДС и с учетом округлений:

2 308 367 000 (Два миллиарда триста восемь миллионов триста шестьдесят семь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 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,
Старший менеджер,
Департамент финансового консультирования и оценки,
АО "НЭО Центр"

Т. А. Соломенникова

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

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-167299847 от 02.09.2025 г. на здание ТРЦ с кадастровым номером №50:31:0000000:18255;
- копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-167304990 от 02.09.2025 г. на здание трансформаторной подстанции с кадастровым номером №50:31:0000000:14918;
- копия Выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2025-167304939 от 02.09.2025 г. на газопровод с кадастровым номером №50:31:0040412:232;
- копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-167361034 от 02.09.2025 г. на земельный участок с кадастровым номером №50:31:0040402:66;
- копия технического паспорта от 20.05.2011 г.;
- информация об условиях договоров аренды и о доходах и расходах ТРЦ "Карнавал";
- копия информационного письма №исх. б/н от 15.01.2025 г.
- копия информационного письма №исх. б/н от 22.12.2025 г.
- информация об условиях договоров аренды и о доходах и расходах ТРЦ "Карнавал";
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 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 финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.domclick.ru;
- www.malinaproperty.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр"

Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок., д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

Генеральный директор *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва, Россия «16» декабря 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50024/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50024/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию
должность

Горин Александр Эдуардович
Ф.И.О.

Доверенность №1349/24N от 14.03.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

СМАО
АССОЦИАЦИЯ
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ
КОМПАНИЙ «СМАО»

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 770301001

123112, г. Москва,
Пресненская наб., д. 12, этаж 53
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

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

Дата выдачи: 30 сентября 2025 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №108/24

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать четвертого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка , д.17/2, стр.1, помещение ¼, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

в лице генерального директора Акулина Александра Петровича, действующего на основании устава, уполномочило

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

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

Доверенность выдана сроком до 31.12.2025 г., без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ А.Ф. Матвеева

Генеральный директор _____ А. П. Акулин

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2024 г. №2000/2

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 17 от 08.10.2021 г.
№20 от 03.10.2024 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС» В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1 « 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

г. г.Москва, Россия «17» декабря 2024 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 08305/776/50023/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **08305/776/50023/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Соломенникова Татьяна Алексеевна
Россия, Московская область, г Фрязино, пр-кт Мира, д. 18а, кв. 21
ИНН: 773461042724

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Грузия, Белоруссия, Казахстан.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель управления
должность

Орлов Дмитрий Александрович
Ф.И.О.

Доверенность №2946/23N от 21.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888_677788 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 61551
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) 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 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 №039409-1 от 19.06.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

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

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные**

Оценщика);

3) За последние два года Оценщик подписал 194 (Сто девяносто четыре) отчета:
- 152 отчета об оценке "Недвижимость";
- 32 отчета об оценке "Земельный участок";
- 10 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2024 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
8) За 2018 – 2024 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 37 (тридцать семь) положительных экспертных заключений.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16.05.2025

Дата составления выписки 16.05.2025

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[141].

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[142].

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[143].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[144].

[141] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[142] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[143] п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[144] п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[145].

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[146], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[147].

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[148].

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[149].

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом[150].

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[151].

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[152].

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.[153] Наиболее эффективное использование должно

[145] п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[146] п. 200.2 (a) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[147] п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[148] п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[149] п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[150] п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[151] п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

[152] п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[153] п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.[154]

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[155].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[156].

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[157].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[158].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[159].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[160].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[161].

[154] п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

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

[158] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[159] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[160] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[161] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[162]

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

[162] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

Термин **"вынужденная продажа"** часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[163].

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.

[163] IFRS 1, п. 3.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[164].

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[165].

Основные средства[166] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[167].

Балансовая стоимость[168] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[169] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[170].

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

[165] IAS 38, п. 8.

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

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

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

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

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

Инвестиционное имущество[171] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[172].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[173].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости[174].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[175].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[176]

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[177]

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

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

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

[173] IAS 1, п. 7.

[174] п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[175] п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[176] п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

[177] п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[178]

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 которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[179].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[180].

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

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических

[178] п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[181].

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды[182].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[183]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[184]:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом

[181] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[182] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[183] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[184] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[185]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[186]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

[185] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[186] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[187].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[188].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[189].

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;

[187] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[188] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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

- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[190] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[191].

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)[192].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[193].

[190] Фонд МСФО.

[191] Фонд МСФО.

[192] IFRS 13, п. 2.

[193] IFRS 13, п. 3.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[194].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[195].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[196].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[197].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[198].

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[199]

[194] IFRS 13, п. 11.

[195] IFRS 13, п. 15.

[196] IFRS 13, п. 16.

[197] IFRS 13, п. 27.

[198] IFRS 13, п. 32.

[199] IFRS 13, п. 38.

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[200].

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:[201]

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита[202].

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

[201] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

[202] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[203].

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.

[203] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения[204].

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан[205].

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения[206]:

- 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;

[204] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

[205] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

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

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

где:

$С_{зп}$ — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)[207]);

НИ — накопленный износ;

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

[207] 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.

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы[208]:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий[209].

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта[210].

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов[211].

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся[212]:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[213].

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

[208] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

[209] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

[210] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

[211] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

[212] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

[213] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

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

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

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

Метод **сравнительной** единицы

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

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

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

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

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

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

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

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

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

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

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

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;

- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

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

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость[214] 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.".
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, 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:

$$ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1+П_{ПР}\%) \times V(S),$$

где:

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

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

$К_1$ — регионально-климатический коэффициент;

$К_2$ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

[214] Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$К_3$ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

$К_4$ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_5$ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

$К_6$ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

$П_{пр}$% — прибыль предпринимателя, %;

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

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

Регионально-климатический коэффициент ($К_1$) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине $К_1$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_2$)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине $К_2$ приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ($К_3$)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)

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

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ($К_5$)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ($К_6$)

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

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$Со = Са \times Фо / Фа,$$

где:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

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

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

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

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

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.[215]

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

$$ЗВ = С_б \times К,$$

где:

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

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

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости $С_б$, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

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

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[216].

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами[217]:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

[215]Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

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

[217] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представлений инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[218].

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" **($И_ф$).**

Издержки на финансирование **($И_ф$),** в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (И_п + И_к) \times (1 + И_{ф\%}),$$

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.

[218] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

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

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

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

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

$$R = Р_{сс} \times Д_{сс} + Р_{зс} \times Д_{зс},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$Р_{сс}$ — доходность собственных средств;

$Д_{сс}$ — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$Р_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$Д_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ($Д_{сс}$) и доли заемных средств ($Д_{зс}$) в общих затратах на строительство

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

$Д_{сс}$ = 0,4;

$Д_{зс}$ = 0,6.

Определение стоимости заемных средств ($Р_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

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

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

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

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

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

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

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

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

$$R_{сс} = БС + Р,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

Р — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

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

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

Премия за риск строительства объекта (Р)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"[219]. "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"[220].

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**[221].

[219] 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.

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

[221] 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.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков[222]:

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

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

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — 1%;
  - значение ниже среднего — 2%;
  - среднее значение — 3%;
  - значение выше среднего — 4%;
  - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
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									

[222] В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ 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
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например, фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итоги:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		K								
Количество факторов		49								
Премия за риск строительства объекта, %		**%**								

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

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся[223]:

- метод экономического возраста;

[223] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

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 относят[224]:

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

[224] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

Методы определения физического износа[225]:

- 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:

$$\textbf{И}_{\textbf{физ.}} = \textbf{ХВ} * \textbf{СПС} * 100\%,$$

где:

Ифиз. – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива[226].

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов[227].

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";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

[225] С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

[226] 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)

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

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	60	81
Здания	КС-2	80	55	73
Здания	КС-3	65	50	58
Здания	КС-4	65	45	55
Здания	КС-5	-	40	40
Здания	КС-6	-	35	35
Здания	КС-7	20	30	23
Здания	КС-11	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят[228]:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания[229]:

- 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 изданиях[230].

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания[231]:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[232].

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[233]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[234]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

---

[228] 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

[229] 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.

[230] 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.

[231] 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.

[232] 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.

[233] 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.

[234] 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".

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются[235]:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях[236]. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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.

[235] 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.

[236] 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.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[237].

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности[238]:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать[239]:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

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

- 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;

[237] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

[238] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

[239] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[240]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[241].

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.

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.

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

[241] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[242].

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.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),}$$

где: $\mathbf{С_{ед.\ ср.}}$ — стоимость объекта-аналога; $\mathbf{С_{ед.\ ср.до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки; $\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},}$$

[242] 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

где:

$С_{ед. ср.}$ — стоимость объекта-аналога; $С_{ед. ср. до}$ — 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, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод[243].

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать[244]:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)[245].

Основные этапы доходного подхода[246]:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются[247]:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с

[243] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

[244] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

[245] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

[246] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

[247] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями[248]:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода[249].

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности[250]:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)[251].

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

[248] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

[249] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

[250] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

[251] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно[252].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[253]:

- 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.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

[252] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

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

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.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[254]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[255]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — потери при сборе арендной платы;

$П_{нд}$ — потери от недоиспользования площадей;

$Д_{пр}$ **—** прочие доходы.

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

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

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь[256]:

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

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[257].

Операционные расходы делятся[258]:

- 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;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

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

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

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

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[259]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1, 2, 4, осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1, 2 и 4, может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

[259] 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.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

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

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

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

Плата за земельный участок[260]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся 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.

[260] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

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 стоимости[261]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. 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 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.

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[262].

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

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[263].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%

[262] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[263] 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
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

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

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[264].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться[265] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;

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

[265] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

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

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[266], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному

[266] "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".

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 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$К = (\text{ДВД}-\text{ОР})/Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\mathbf{K = O_n + Of}$$

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:

$$\mathbf{On = БС + Р + Л + М,}$$

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 определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$О_f = \frac{БС}{(1+БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$О_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[267]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

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

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[268]:

- 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.

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

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- 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 простоя 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 заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. 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**[269] определения стоимости земли.

[269] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки[270].

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.".[271].

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки[272].

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита[273].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления[274].

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.

[270] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

[271] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

[272] Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

[273] Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

[274] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[275]:

- 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.

[275] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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;
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.

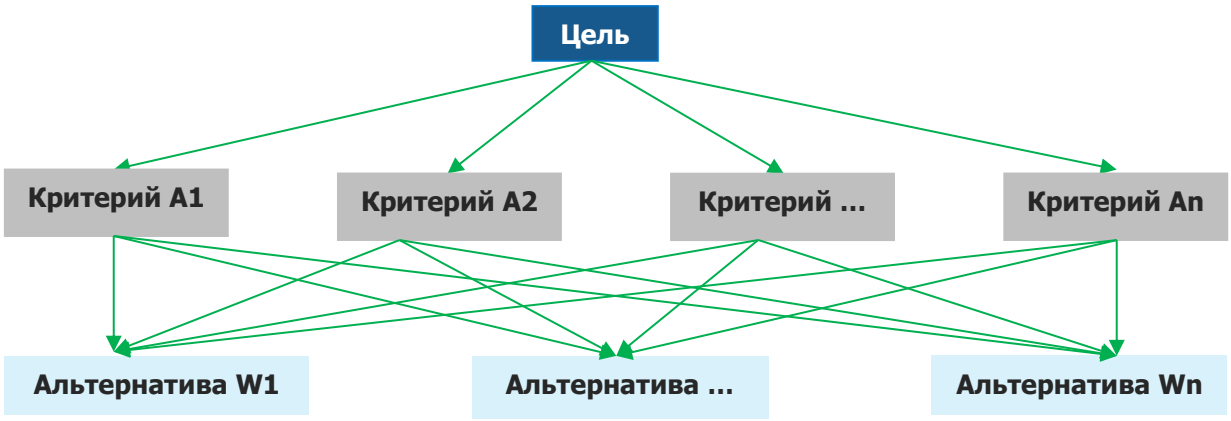
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: http://www.appraiser.ru

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 1

Источник: http://www.appraiser.ru

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Итоговое согласование результатов

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

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2		Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт. 1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт. 2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

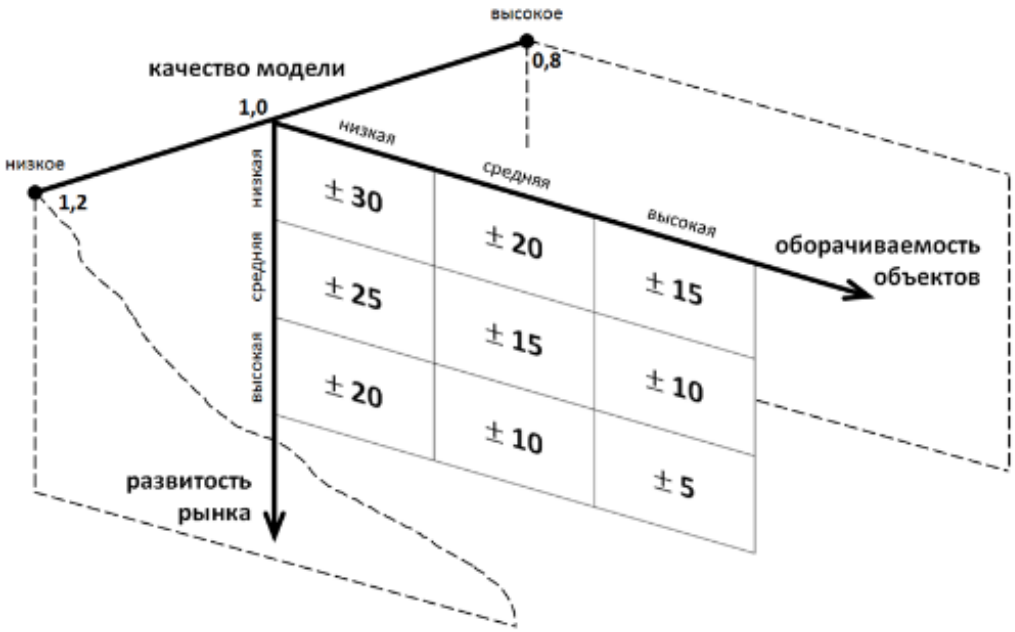
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО 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"[276] и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[277]



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

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

[276] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

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

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

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

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

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d $_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта / Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделей - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d$_{\%}$ – диапазон стоимости, %;

d $_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{min\ (max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{min\ (max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2025, поступившего на рассмотрение 02.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4116; Условный номер 50-50-31/069/2009-289
Местоположение:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
Площадь:	54
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание трансформаторной подстанции
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	1223556.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:32038
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0DBDC181A023B6759787E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 30.06.2017
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0DBDC181A023B6759787E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 09.11.2017 18:14:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:14:39
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:14918-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021 по 30.09.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

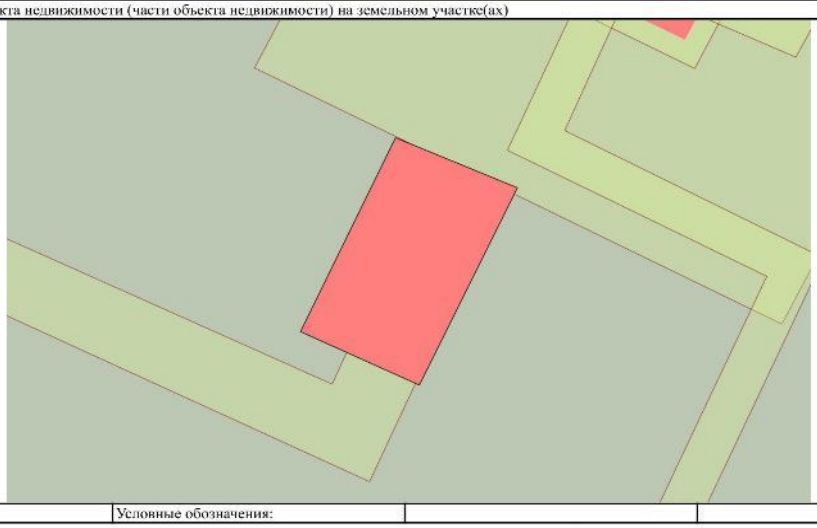
Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402088.37	2184859.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402079.03	2184855.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402081.56	2184849.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304990	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:14918

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:31:0000000:32038	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	54

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2025, поступившего на рассмотрение 02.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084
Местоположение:	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
Площадь:	32835
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торгово-развлекательный центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Легкие из местных материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011
Год завершения строительства:	2011
Кадастровая стоимость, руб.:	2028290843.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40557, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898
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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Алякин Вадим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 23.04.2019
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 09.11.2017 18:30:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.01.2025 16:12:00
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2025-102
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.01.2025 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАСКАДРА РИТЕЙЛ", ИНН: 9731136437
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор Аренды, № 189-ЗПИФ/24, выдан 01.11.2024, дата государственной регистрации: 16.01.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-103 Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды № 189-ЗПИФ/24, № 1, выдан 01.11.2024, дата государственной регистрации: 16.01.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-104

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	07.11.2024 16:31:12
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2024-100
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2024 7 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спортмастер", ИНН: 7728551528
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 158-ЗПИФ/24, выдан 30.09.2024, дата государственной регистрации: 07.11.2024, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2024-101
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.08.2022 17:13:54
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/143/2022-93
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2022 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА-БАНК" (АО "Альфа-Банк"), ИНН: 7728168971
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0137/22, выдан 12.07.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:22:28
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-82
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.08.2021 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО "Одежда 3000", ИНН: 7708589562
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0088/18, выдан 16.07.2018
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	25.07.2019 11:40:51
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2019-57
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2018 с 19.12.2018 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № НЕД-0223/18/5, выдан 19.12.2018, дата государственной регистрации: 25.07.2019, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/001/2019-56 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 12.08.2020, дата государственной регистрации: 11.01.2021, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2021-61
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	07.09.2018 15:41:09
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/031/2018-36
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2018 по 08.06.2030 с 07.09.2018 по 08.06.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Викинг-Люксор", ИНН: 2128030147
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 75/16, выдан 01.09.2016, дата государственной регистрации: 07.09.2018, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2018-35
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:31:00
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/001/2017-34
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 30.09.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB39
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПЕРВАЯ", ИНН: 7710183778
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", № 9, выдан 09.02.2022
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:33:51
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-84
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2018 на 3 (три) года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ ", ИНН: 7704656218
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0183/18, выдан 02.11.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB39
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:25:21
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-83
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.10.2018 15 лет с даты подписания Акта передачи
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0166/18/4, выдан 04.10.2018
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080DB3C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:14:44
		номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/155/2021-81
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2019 на 11 лет с даты подписания передаточного акта
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "ИНТЕРНЭШНЛ РЕСТОРАНТ БРЭНДС", ИНН: 7743242330
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0225/18, выдан 01.01.2019
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	05.10.2016 15:50:08
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080DB3C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5 Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7 Долгосрочный договор аренды помещения №12/14, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	17.06.2016 16:56:05
		номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.09.2023 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АПТЕКА-А.в.е-1", ИНН: 7714844316
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 71/13, выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

			Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 17.06.2016, номер государственной регистрации: 50-50/027-50/031/005/2016-6286/3 Дополнительное соглашение, № 8, выдан 22.09.2023, дата государственной регистрации: 03.10.2024, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2024-99
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.6	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	24.03.2016 10:24:31
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-478/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.03.2016 с 24.03.2016 на срок 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Модуль", ИНН: 5053070667
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 19/14, выдан 21.07.2014, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.7	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.10.2015 15:59:12
		номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2021 с 01.01.2021 по 31.12.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОБУС-ПРЕСС XXI", ИНН: 7710423483
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 73/15, выдан 20.04.2015, дата государственной регистрации: 02.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/1 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 2015 г., № 2, выдан 24.05.2016, дата государственной регистрации: 11.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/027/011/2016-4479/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080DB3C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.8	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/039/2014-053
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2014 по 19.12.2017 с 19.12.2014 по 19.12.2017
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АДАМАС-Ювелирторг", ИНН: 7715711069
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 68/14, выдан 01.07.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.9	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	16.10.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2014 с 16.10.2014 по 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080DB3C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения, № 48/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 16.10.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/50/2014-159
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.10	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.12.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-211
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.12.2013 с 30.12.2013 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАРИ", ИНН: 7702764909
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №59/13, выдан 20.09.2013, дата государственной регистрации: 30.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.11	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	05.11.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2013 с 28.10.2013 сроком на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью"РУС БУРГЕР", ИНН: 2465213044
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61, выдан 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367 Передаточный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон", выдан 30.04.2013
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.12	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2013 с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 54/13, выдан 02.05.2013, дата государственной регистрации: 30.08.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/047/2013-133
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.13	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.12.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2012 с 19.12.2012 на 3 года
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Связной Логистика", ИНН: 7703567318
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 14, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089DB8DC181A023B67597E2539BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.14	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	22.06.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2012 по 31.03.2027 с 22.06.2012 по 31.03.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом" "Перекресток", ИНН: 7728029110
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, выдан 17.04.2012, дата государственной регистрации: 22.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 31.03.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-85 Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 01.08.2022, дата государственной регистрации: 12.09.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2022-94

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089DB8DC181A023B67597E2539BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.15	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	30.03.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2012 по 31.03.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 01-6/747, выдан 23.01.2012, дата государственной регистрации: 30.03.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/013/2012-177 Дополнительное соглашение, № 5, выдан 04.03.2022, дата государственной регистрации: 21.04.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-86
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.16	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	15.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2017 по 30.04.2027 с 01.05.2017 по 30.04.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 64, выдан 12.07.2011, дата государственной регистрации: 15.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-347 Дополнительное соглашение, № 8, выдан 01.12.2022, дата государственной регистрации: 16.02.2023, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2023-98
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.17	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	13.02.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E2579BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2012 с 13.02.2012 сроком на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Эль Пунто", ИНН: 7708135209 Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 40, выдан 13.07.2011, дата государственной регистрации: 13.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.18	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 по 18.10.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №67, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080BBDC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

			Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4818/1 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к договору аренды №67 от 08.09.2011 года, № 12, выдан 22.04.2025, дата государственной регистрации: 12.05.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-134
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.19	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
		номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 по 18.10.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квинта-Рест Чехов", ИНН: 7723786967
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080BBDC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

			Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4812/1 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к договору аренды №66 от 08.09.2011 года, № 12, выдан 22.04.2025, дата государственной регистрации: 12.05.2025, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/155/2025-135
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670B8DC181A023B045597E1E259BEFB9 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 24

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 22 раздела 2	Всего листов раздела 2: 22	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

11	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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670B8DC181A023B045597E1E259BEFB9 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 25

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080BB2C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 26

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402027.87	2184822.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402028.99	2184826.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402025.6	2184827.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402024.84	2184829.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402025.96	2184832.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402022.56	2184833.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402013.2	2184852.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402022.86	2184857.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	402015.96	2184871.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	402004.87	2184893.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401993.18	2184887.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080BB2C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 27

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 43	
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847						
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255					
13	401990.53	2184886.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.92	2184881.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401978.58	2184883.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401947.13	2184868.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401948.45	2184865.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401943.16	2184863.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401941.39	2184858.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401936.95	2184859.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401933.2	2184858.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401944.18	2184835.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401970.5	2184783.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	402008.7	2184802.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	402012.06	2184800.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	402013.32	2184804.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	402014.81	2184805.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	402018.14	2184803.91	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	402019.4	2184807.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 28

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 43	
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847						
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255					
1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 29

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 6 Лист 30

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:1

Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 6.1 Лист 31

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401981.67	2184818.26	0.1	
2	401978.26	2184825.16	0.1	
3	401977.75	2184824.92	0.1	
4	401977.46	2184825.52	0.1	
5	401977.95	2184825.77	0.1	
6	401974.31	2184833.02	0.1	
7	401973.85	2184832.78	0.1	
8	401973.45	2184833.59	0.1	
9	401973.99	2184833.86	0.1	
10	401970.44	2184841.02	0.1	
11	401969.89	2184840.75	0.1	
12	401969.56	2184841.4	0.1	
13	401970.11	2184841.67	0.1	
14	401966.53	2184848.9	0.1	
15	401965.99	2184848.65	0.1	
16	401965.68	2184849.26	0.1	
17	401965.85	2184849.35	0.1	
18	401965.22	2184850.62	0.1	
19	401959.32	2184847.68	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 32

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

20	401963.96	2184838.36	0.1	
21	401962.56	2184837.62	0.1	
22	401974.06	2184814.52	0.1	
1	401981.67	2184818.26	0.1	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 33

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

Общие сведения о части объекта недвижимости

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	282.8	в квадратных метрах	ч31 расположена на 2 этаже здания в южной стороне(комната 127, 128, 129 на поэтажном плане согласно дополнительного соглашения №2 от 23.05.2019 к договору аренды)	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080BB2C181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 34

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:31:0000000:40553	01	1	Нежилое	данные отсутствуют	32826.6
2	50:31:0000000:40554	04	001	Нежилое	данные отсутствуют	276.1
3	50:31:0000000:40555	04	002	Нежилое	данные отсутствуют	198.5
4	50:31:0000000:40556	01	003	Нежилое	данные отсутствуют	73.7
5	50:31:0000000:40557	04	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	50:31:0000000:40558	04	004	Нежилое	данные отсутствуют	210.8
7	50:31:0000000:40559	04	005	Нежилое	данные отсутствуют	360.9
8	50:31:0000000:40560	04	006	Нежилое	данные отсутствуют	102.3
9	50:31:0040402:898	4,5	225,226, 263, 264,265,266,чп 262,267,чп 320,361	Нежилое	данные отсутствуют	2006.2

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080BB2C181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 35

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B04597F1E259BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 36

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B04597F1E259BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 37

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0097018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 38

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0097018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 39

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 40

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00970B8DC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 41

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969DB8DC181A023B67597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 42

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей):		

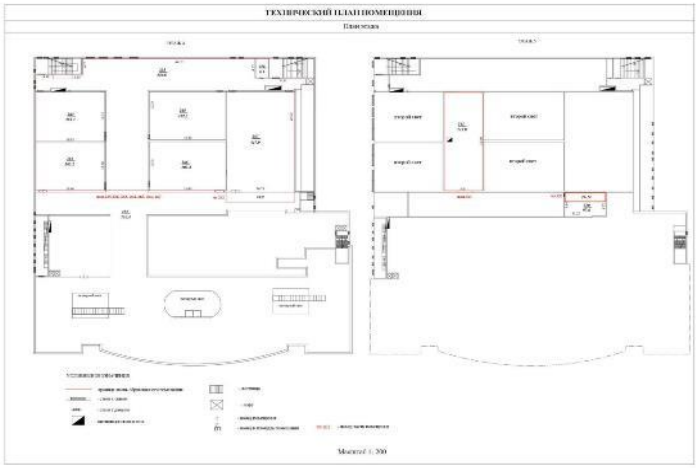
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0969DB8DC181A023B67597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 43

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 43

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167299847	
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255	Номер этажа (этажей): 4,5



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2025, поступившего на рассмотрение 02.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-31/028/2007-417
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Площадь:	9047 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	27830562.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0000000:18255
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра
Сведения о кадастровом инженере:	Коновалова Дарья Александровна, дата завершения кадастровых работ: 06.09.2017
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080DB3C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.04.2015; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.06.2023; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.11.2023; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.12.2023; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0080DB3C181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
	от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 09.11.2017 18:34:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:34:36
	номер государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая», ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E25F9BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670DDC181A023B045979E2259BEFB59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	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	116°33.9'	0.4	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	116°45.2'	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	117°12.1'	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	118°4.3'	0.17	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	116°47.3'	46.04	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	116°46.0'	7.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	205°23.9'	87.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	296°12.5'	99.42	данные отсутствуют	50:31:0000000:61768(2)	адрес отсутствует; vadim-ekologia@mail.ru
9	1.1.9	1.1.10	25°54.4'	4.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	296°27.8'	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	26°54.7'	2.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	25°52.9'	37.43	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	26°31.8'	29.15	данные отсутствуют	50:31:0040402:229(1)	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	117°1.6'	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.1	26°32.8'	14.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670DDC181A023B045979E2259BEFB59
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50, зона 2

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	402043.54	2184824.39	-	0.02
2	402043.36	2184824.75	-	0.02
3	402031.73	2184847.82	-	0.02
4	402023.46	2184863.91	-	0.02
5	402023.38	2184864.06	-	0.02
6	402002.63	2184905.16	-	0.02
7	401999.18	2184912	-	0.02
8	401920.22	2184874.51	-	0.02
9	401964.13	2184785.31	-	0.02
10	401968.33	2184787.35	-	0.02
11	401970.58	2184782.83	-	0.02
12	401973.22	2184784.17	-	0.02
13	402006.9	2184800.51	-	0.02
14	402032.98	2184813.53	-	0.02
15	402030.71	2184817.98	-	0.02
1	402043.54	2184824.39	-	0.02

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089DB8DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1	

Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0089DB8DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2	

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670B3DC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3	

Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00670B3DC181A023B045979E25F9BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4	

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00870B1DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/5	

Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00870B1DC181A023B67597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:31:0040402:66/6

Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910d3c181a023b64597e1e2579de1b9
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:31:0040402:66/1	127	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -; Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910d3c181a023b64597e1e2579de1b9
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

		технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) ограждать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Реестровый номер границы: 50.31.2.30
50:31:0040402:66/2	412	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B07597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

		оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.15
50:31:0040402:66/3	53	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0969018DC181A023B07597E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

		сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.14
50:31:0040402:66/4	132	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 49. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910BDC181A023B045597E1E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

		радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, тоннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Охранная зона устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2071; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона Распределительная кабельная сеть; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации
50:31:0040402:66/5	53	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Вешково» от 07.11.2023 № 15ВР-2562 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Вешково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2562, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: ues@moesk.ru.; Реестровый номер границы:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910BDC181A023B045597E1E259BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

		50:31-6.1153; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 2» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево
50:31:0040402:66/6	412	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов Московской области, в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково» от 07.11.2023 № 15ВР-2563 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково». Срок публичного сервитута: в соответствии с п.8 ст.39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, согласно Распоряжению Министерства имущественных отношений Московской области 07.11.2023 № 15ВР-2563, срок публичного сервитута составляет 588 месяцев. Обладатель публичного сервитута: Публичное акционерное общество «Россети Московский регион», ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: ues@moesk.ru.; Реестровый номер границы: 50:31-6.1152; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110кВ «Бугры-Лопасня 1» с отпайкой на ПС №382 «Венюково»; Тип зоны: Зона публичного сервитута; Индекс: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, д. Ванюкова, д. Сергеево

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080BBDC181A023B07597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 23

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	401921	2184872.93	-	-
2	401920.22	2184874.51	-	0.02
3	401999.18	2184912	-	0.02
4	401999.7	2184910.97	-	-
1	401921	2184872.93	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080BBDC181A023B07597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	401973.22	2184784.17	-	0.02
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.33	2184787.35	-	0.02
4	401964.13	2184785.31	-	0.02
5	401934.86	2184844.76	-	-
6	401949.25	2184824.9	-	0.1
7	401977.25	2184786.27	-	0.1
8	401977.33	2184786.16	-	-
1	401973.22	2184784.17	-	0.02

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00b910d3c181a023b645597f1e2559d1f830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3				
Система координат МСК-50, зона 2				
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	401971.32	2184783.2	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.67	2184786.66	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
1	401971.32	2184783.2	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	0.02
3	401954.15	2184805.58	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00b910d3c181a023b645597f1e2559d1f830 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 26

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/4
Система координат

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	401964.82	2184895.69	-	-
2	401934.91	2184881.48	-	-
3	401922.22	2184873.45	-	-
4	401920.99	2184872.95	-	-
5	401922.76	2184869.35	-	-
6	401923.89	2184869.81	-	-
7	401924.21	2184869.97	-	-
8	401964.82	2184895.69	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0096018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 27

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/5
Система координат

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	401954.15	2184805.59	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	-
3	401968.2	2184787.28	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
5	401954.15	2184805.59	-	-
1	401968.67	2184786.66	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	-
3	401971.32	2184783.2	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
5	401968.67	2184786.66	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0096018DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 28

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167361034	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/6				
Система координат				
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	401964.13	2184785.31	-	-
2	401968.33	2184787.35	-	-
3	401970.58	2184782.83	-	-
4	401973.22	2184784.17	-	-
5	401977.33	2184786.16	-	-
6	401977.25	2184786.27	-	-
7	401949.25	2184824.9	-	-
8	401934.86	2184844.76	-	-
9	401964.13	2184785.31	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2025, поступившего на рассмотрение 02.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4131; Условный номер 50-50-31/067/2009-182
Местоположение:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96
Площадь:	данные отсутствуют
Основная характеристика (для сооружения):	тип: протяженность; значение: 345; единица измерения: в метрах
Назначение:	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения
Наименование:	Сооружение: газопровод-ввод
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1417308.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045597E1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Чуприн Максим Сергеевич, дата завершения кадастровых работ: 27.07.2017
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BB2C181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 09.11.2017 18:39:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:39:39
	номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2017 по 30.09.2021
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания "Первая", ИНН: 7710183778
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F0BB2C181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939			
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E2259BEFB39 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939			
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00670BDC181A023B045979E2259BEFB39 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939			
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232		

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402097.5	2184575.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402107.08	2184580.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402104.86	2184638.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402106.99	2184664.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402108.2	2184679.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402060.18	2184680.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402039.13	2184681.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402028.15	2184681.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402000.79	2184725.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401997.36	2184730.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401990.42	2184741.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401987.84	2184745.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 7

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939			
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232		

13	401984.53	2184750.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.01	2184759.27	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401987.34	2184766.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401977.4	2184785.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080108DC181A023B67597E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8

02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-167304939	
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00b910d3c181a023b04597f1e2579d1f30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Торгово-развлекательный центр

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская обл.*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*К*	
Иное описание местоположения	*городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл.96*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*314:092-2459*

Технический паспорт составлен по состоянию на *20 мая 2011 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

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

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	План этажа здания	7-13
8	Экспликация к плану	14-19
9	Сведения о правообладателях	20

3. Общие сведения о здании

Наименование *Торгово-развлекательный центр*

Год завершения строительства *2011*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *металлические сендвич-панели*

Количество надземных этажей *6* Количество подземных этажей *1*

Строительный объем *171631* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *32 835,0* кв.м

Площадь застройки *6941,9* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.

4. Состав объекта

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

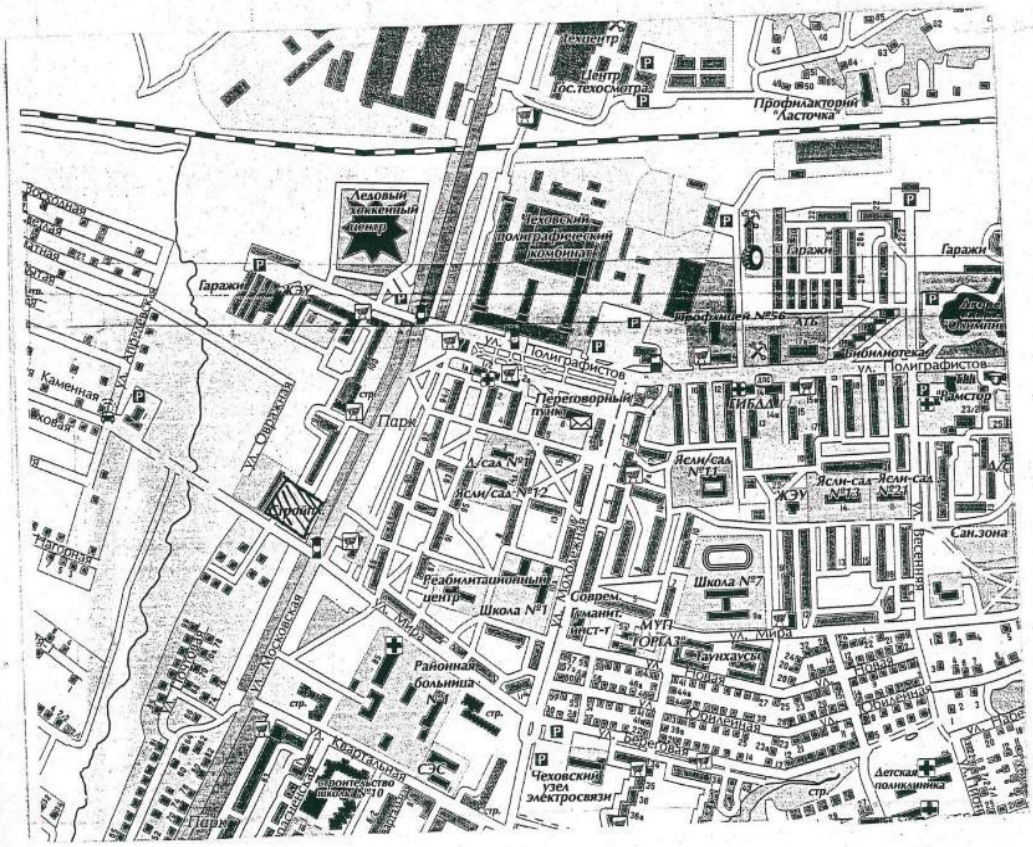
5. Ситуационный план

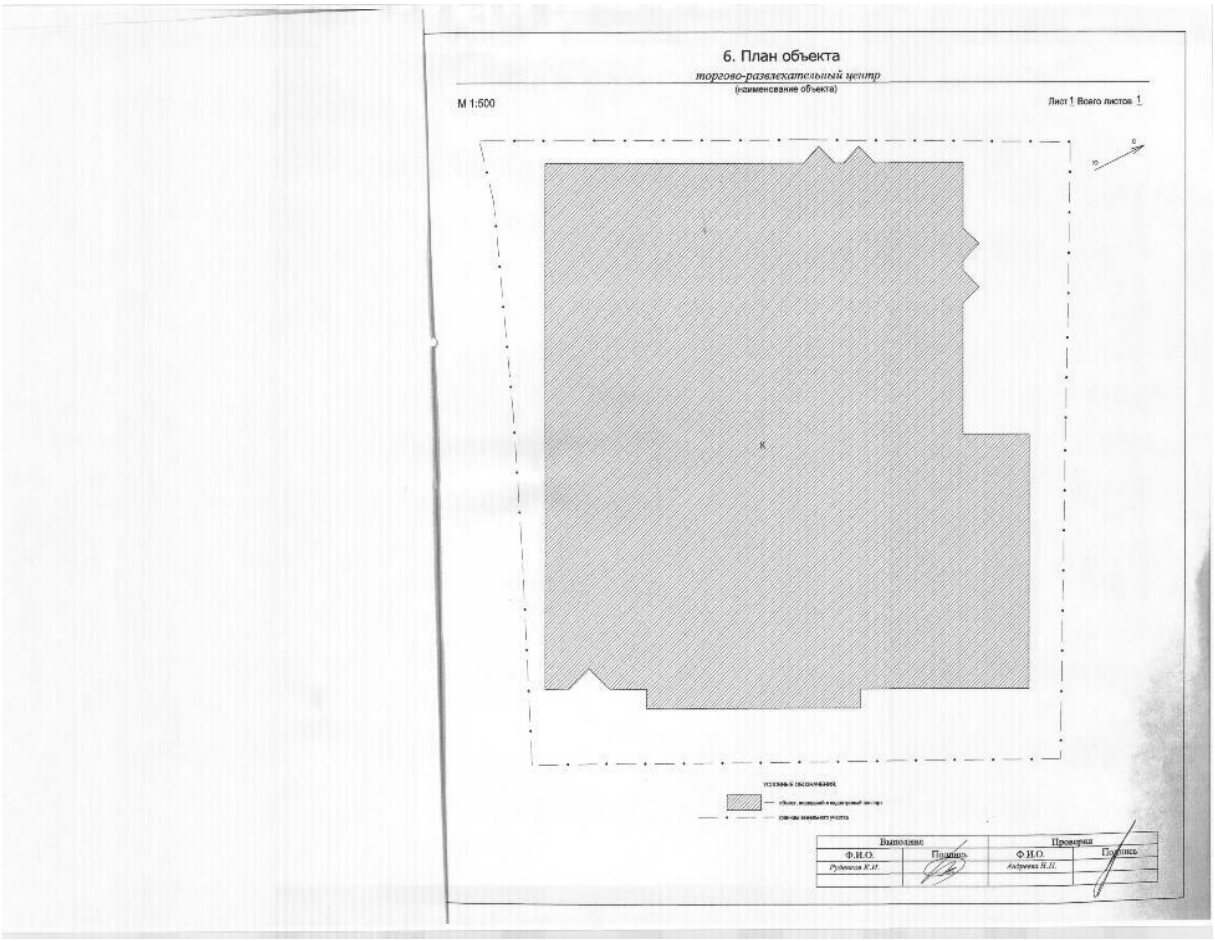
Торгово-развлекательный центр

наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

М


Ледовый хоккейный центр
Чеховский полиграфический комбинат
Профилакторий "Ласточка"
Гараж
Гараж
Гараж
Полиграфистов
Переговорный пункт
Парк
Ул. Садовая
Ул. Московская
Ул. Мира
Ул. Весенняя
Ул. Молодежная
Ул. Пушкина
Ул. Чехова
Ул. Дорожная
Ул. Набережная
Ул. Каменная
Ул. Осенняя
Ул. Зеленая
Ул. Летняя
Ул. Ольховая
Ул. Тургенева
Ул. Ольховая
Ул. Ольховая
Ул. Ольховая



6. План объекта

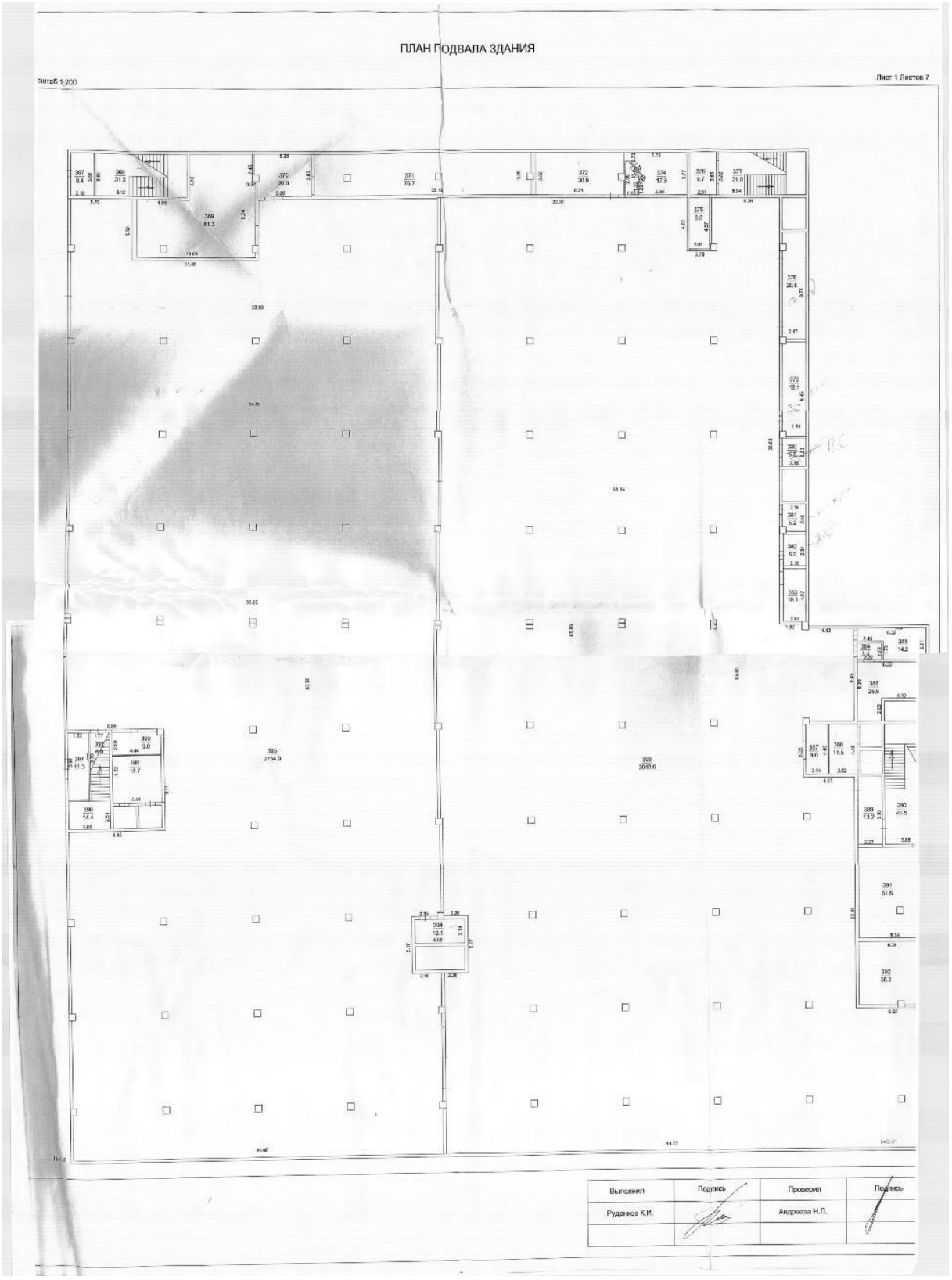
торгово-развлекательный центр

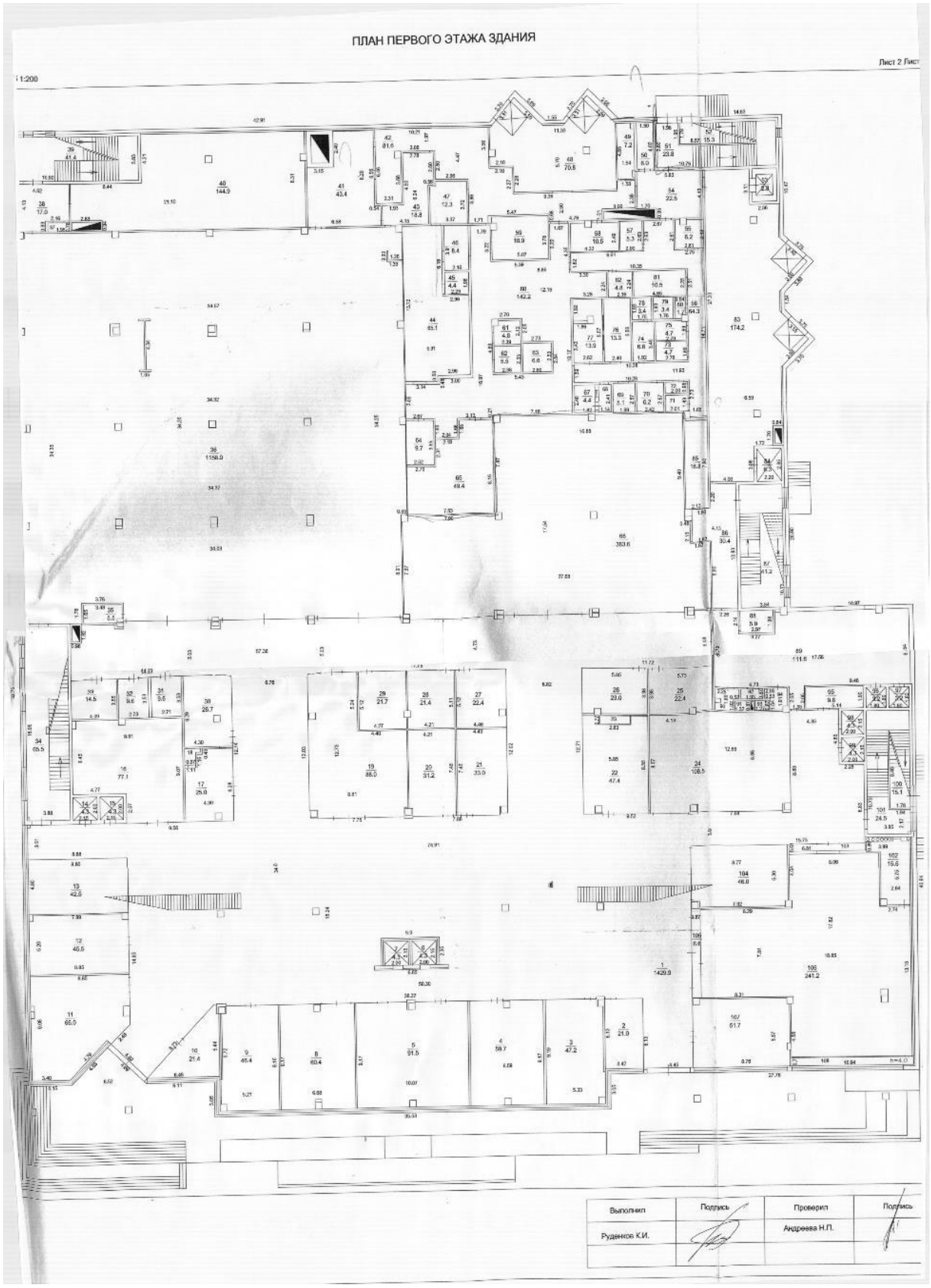
(наименование объекта)

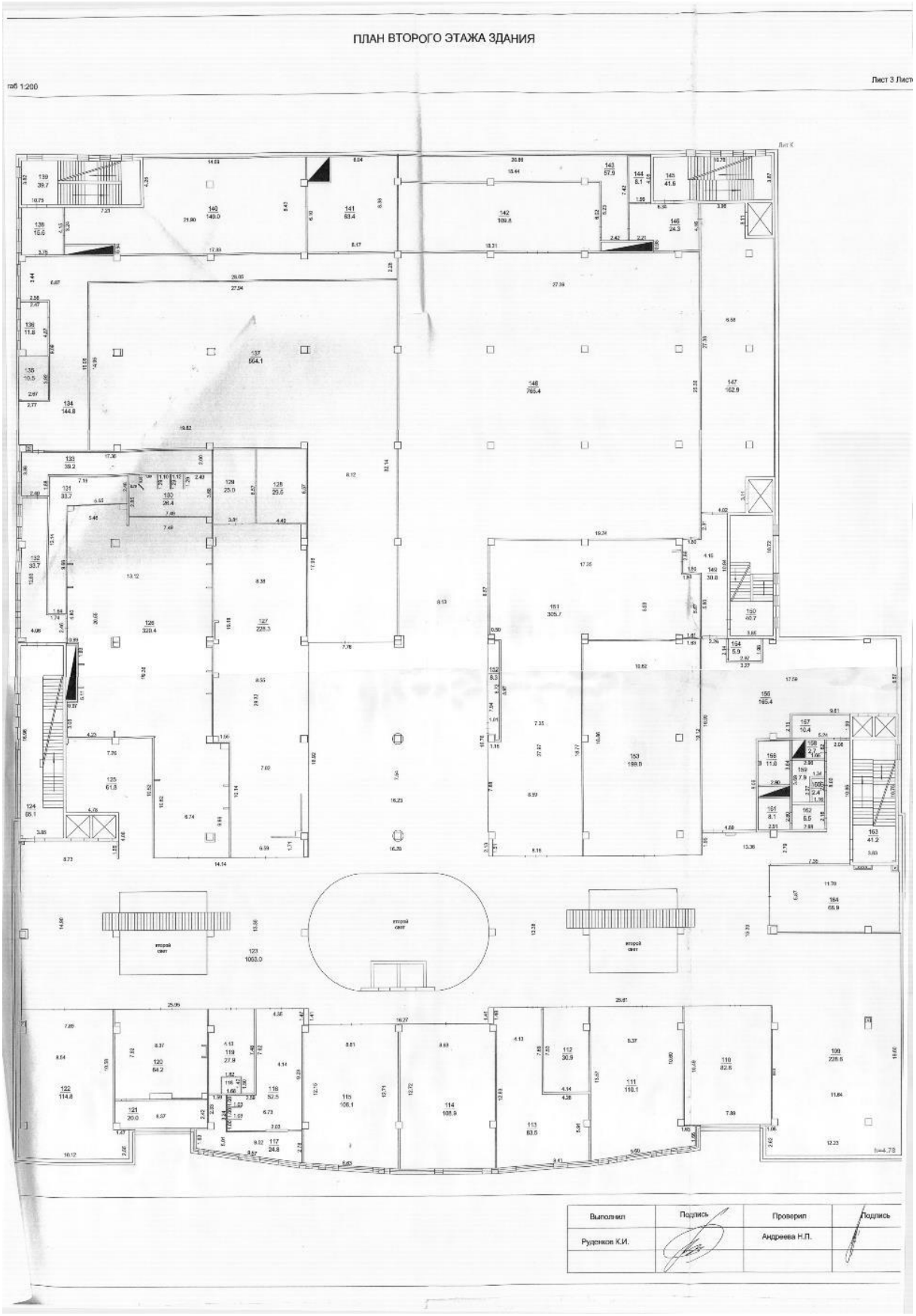
М 1:500

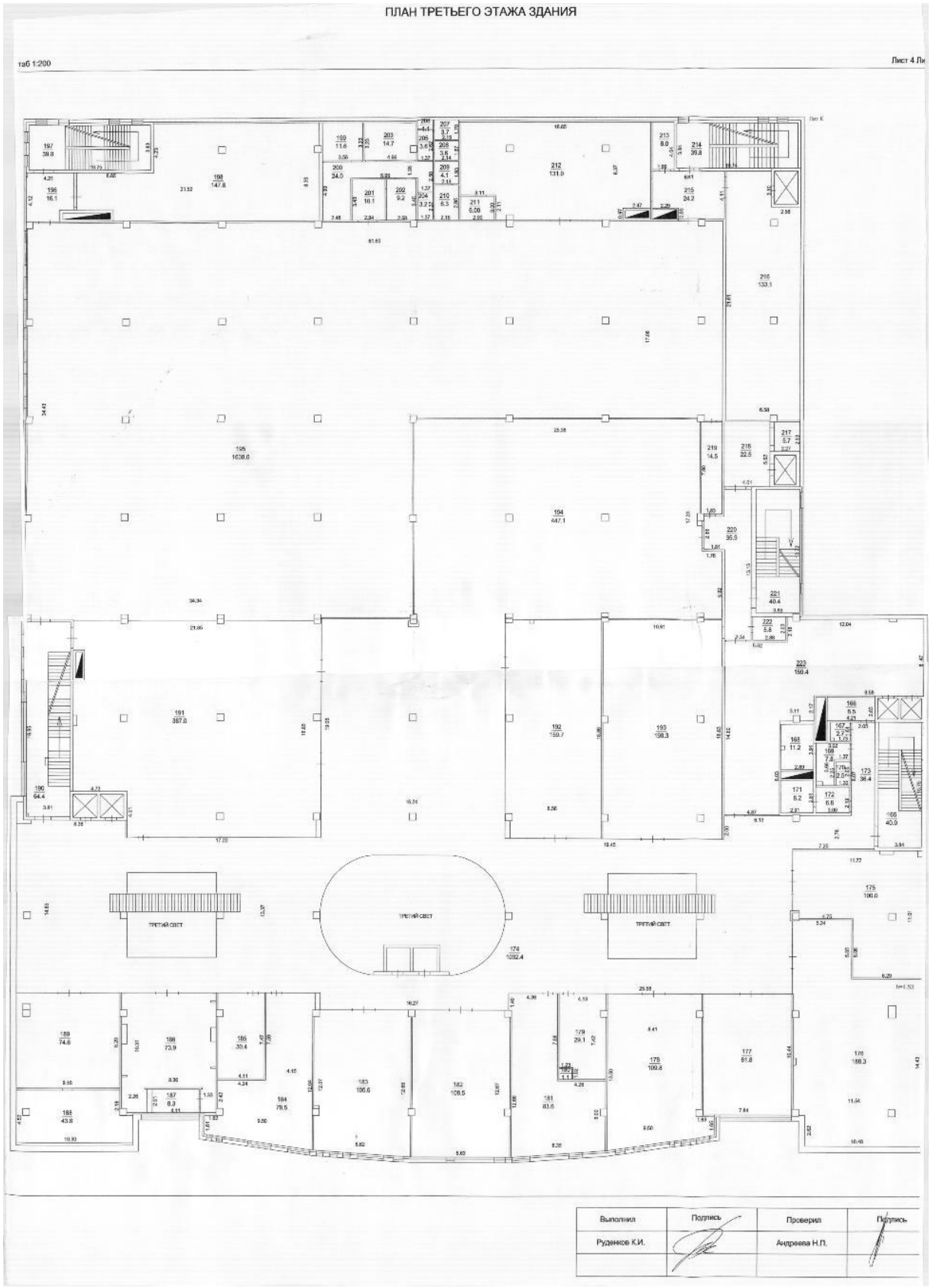
Лист 1 Всего листов 1

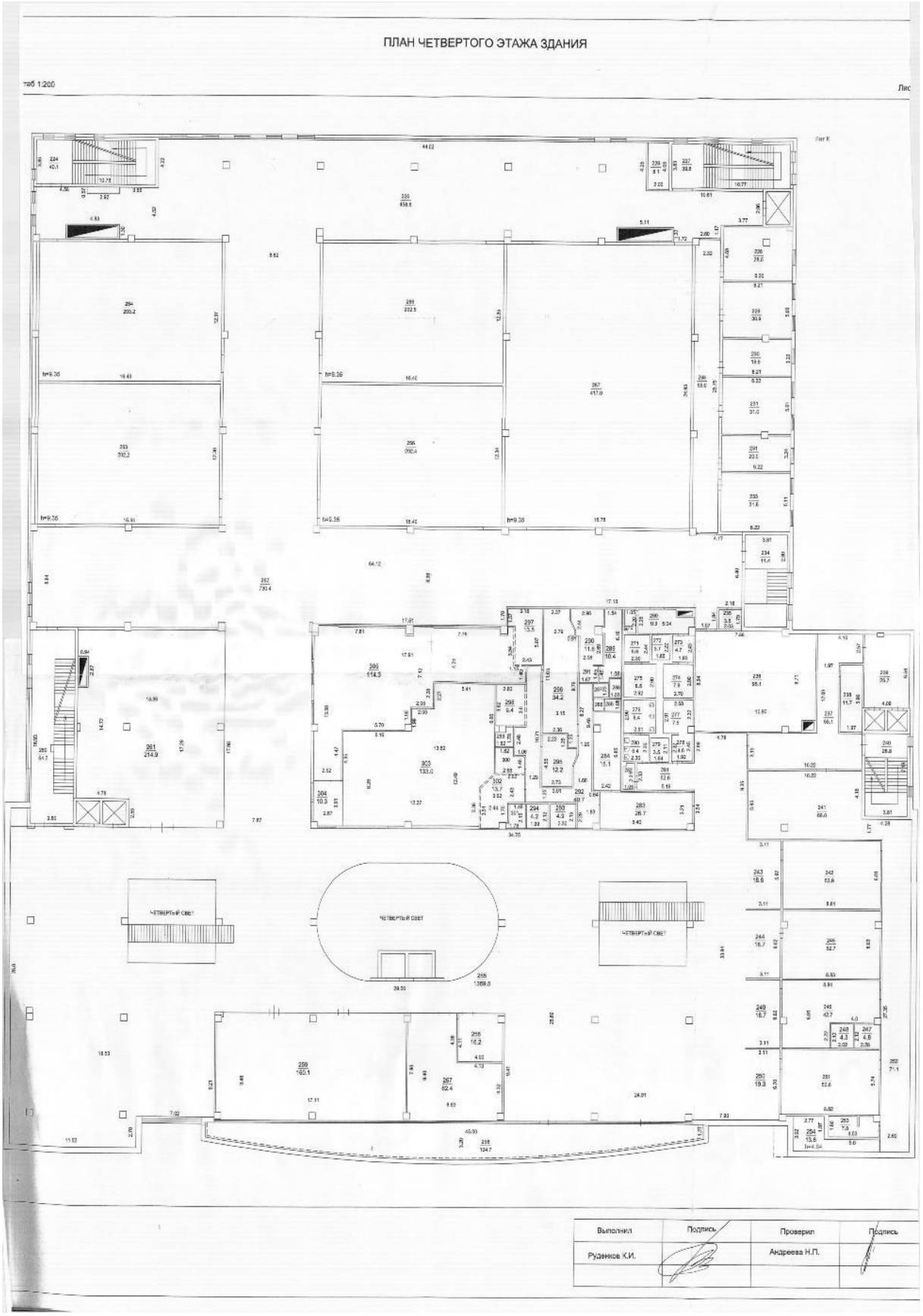
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Рудаков К.И.		*Андреева Б.Л.*	

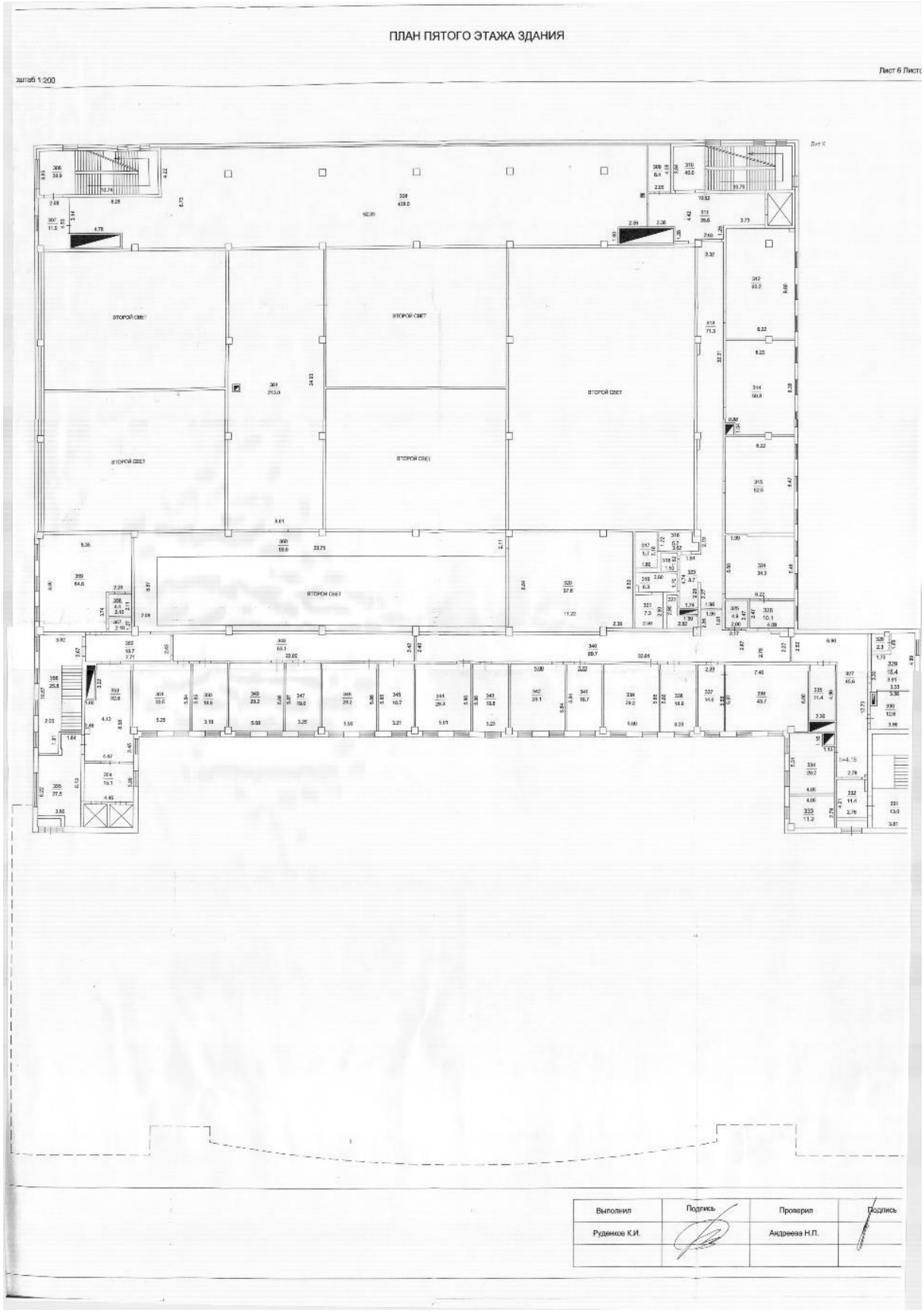

ПЛАН ПОДВАЛА ЗДАНИЯ
Масштаб 1:200
Лист 1 Листов 7
Выполнил
Подпись
Руденков К.И.
Проверил
Андреева Н.П.
Подпись

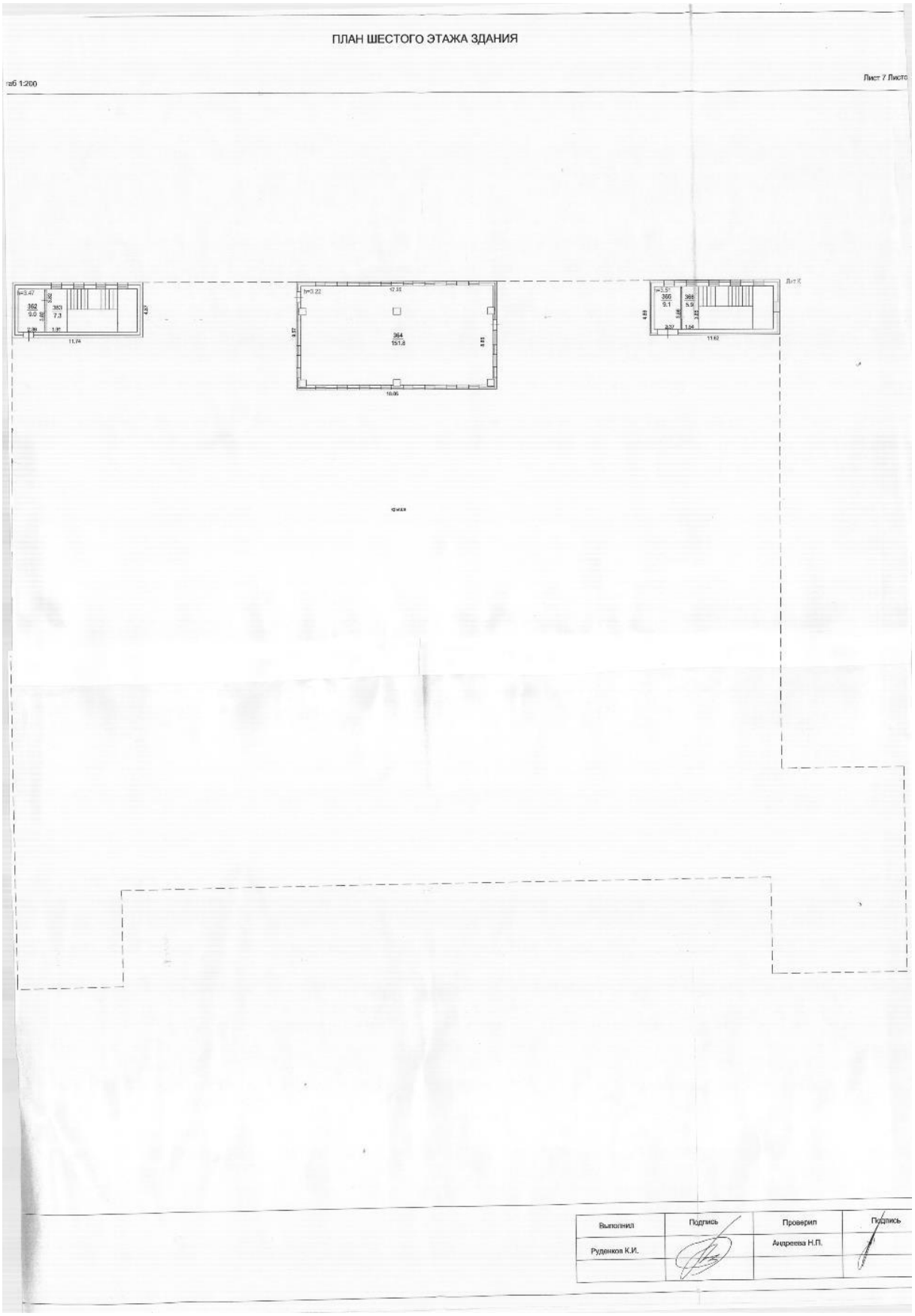

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ
Выполнил
Подпись
Проверил
Подпись
Руденков К.И.
Андреева Н.П.


ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ
Выполнил
Руденков К.И.
Подпись
Проверил
Андреева Н.П.
Подпись


ПЛАН ТРЕТЬЕГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ
таб 1:200
Лист 4 Ли
ТРЕТИЙ СВЕТ
ТРЕТИЙ СВЕТ
ТРЕТИЙ СВЕТ
Выполнил
Подпись
Проверил
Подпись
Руденков К.И.
Андреева Н.П.


ПЛАН ЧЕТВЕРТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ
ЧЕТВЕРТЫЙ СВЕТ
ЧЕТВЕРТЫЙ СВЕТ
ЧЕТВЕРТЫЙ СВЕТ
Выполнил
Подпись
Проверил
Подпись
Руденков К.И.
Андреева Н.П.


ПЛАН ПЯТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ
ВТОРОЙ СВЕТ
Выполнил
Руденков К.И.
Подпись
Проверил
Андреева Н.П.
Подпись


ПЛАН ШЕСТОГО ЭТАЖА ЗДАНИЯ
Выполнил
Руденков К.И.
Подпись
Проверил
Андреева Н.П.
Подпись

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К			372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	жироуловитель	10,1		
К			384	подсобная	3,4		
К			385	подсобная	14,2		
К			386	электрощитовая	25,5		
К			387	лифтовой холл	9,0		
К			388	лифтовой холл	11,5		
К			389	подсобная	13,2		
К			390	лестничная клетка	41,5		
К			391	насосная	51,5		
К			392	подсобная	36,3		
К			393	автостоянка	3040,6		
К			394	электрощитовая	10,1		
К			395	автостоянка	2734,9		
К			396	коридор	14,4		
К			397	коридор	11,3		
К			398	подсобная	6,0		
К			399	лифтовой холл	9,0		
К			400	лифтовой холл	18,7		
К	(1)	1	1	холл	1429,9	4,00	
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная	21,4	4,00	
К			29	основная	21,7		
К			30	основная	26,7		
К			31	основная	9,6		
К			32	основная	9,6		
К			33	основная	14,5		
К			34	лестничная клетка	65,5		
К			35	вспомогательная	5,5		
К			36	торговый зал	1158,0		
К			37	вспомогательная	1,5		
К			38	коридор	17,0		
К			39	лестничная клетка	41,4		
К			40	вентеляционная камера	144,9		
К			41	вспомогательная	43,4		
К			42	коридор	81,6		
К			43	вспомогательная	18,8		
К			44	коридор	65,1		
К			45	туалет	4,4		
К			46	вспомогательная	8,4		
К			47	вспомогательная	12,3		
К			48	основная	70,8		
К			49	основная	7,2		
К			50	электрощитовая	6,0		
К			51	лестничная клетка	23,8		
К			52	лестничная клетка	15,3		
К			53	лифт	2,8		
К			54	коридор	22,5		
К			55	вспомогательная	6,2		
К			56	коридор	64,3		
К			57	электрощитовая	5,3		
К			58	вспомогательная	10,5		
К			59	вспомогательная	18,9		
К			60	коридор	142,2		
К			61	вспомогательная	4,8		
К			62	вспомогательная	5,5		
К			63	вспомогательная	6,6		
К			64	вспомогательная	9,7		
К			65	вспомогательная	49,4		
К			66	основная	383,6		
К			67	касса	4,4		
К			68	основная	2,7		
К			69	вспомогательная	5,1		
К			70	вспомогательная	6,2		
К			71	вспомогательная	2,9		
К			72	вспомогательная	2,0		
К			73	вспомогательная	4,7		
К			74	вспомогательная	6,6		
К			75	вспомогательная	4,7		
К			76	вспомогательная	13,3		
К			77	вспомогательная	13,9		
К			78	вспомогательная	3,4		
К			79	вспомогательная	3,4		
К			80	вспомогательная	1,7		
К			81	вспомогательная	10,5		
К			82	вспомогательная	4,8		
К			83	склад	174,2		
К			84	лифт	6,3		
К			85	коридор	16,8		
К			86	коридор	30,4		
К			87	лестничная клетка	41,2		
К			88	вспомогательная	5,9		
К			89	склад	111,6		
К			90	умывальник	3,5		
К			91	туалет	1,1		
К			92	вспомогательная	1,7		
К			93	туалет	1,1		
К			94	умывальник	3,2		
К			95	электощитовая	9,8		
К			96	лифт	3,2		
К			97	лифт	3,2		
К			98	лифт	4,3		
К			99	лифт	4,3		
К			100	лестничная клетка	15,1		

3153,8

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К			102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К			108	вспомогательная	7,7		397,5 5987,4
К	(2)	1	109	основная	228,6	4,78	
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3		
К			128	склад	29,5		
К			129	склад	25,0		
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8		
К			135	основная	10,5		
К			136	основная	11,8		
К			137	основная	554,1		
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4		
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К			164	основная	66,9		6075,4
К	3	1	165	лестничная клетка	40,0	4,53	
К			166	элекрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		123,9

1	2	3	4	5	6	7	8
К	3	1	174	холл	1032,4	4,53	
К			175	основная	100,0		
К			176	основная	188,3		
К			177	основная	81,8		
К			178	основная	109,8		
К			179	основная	29,1		
К			180	подсобная	1,1		
К			181	основная	83,6		
К			182	основная	108,5		
К			183	основная	105,6		
К			184	основная	78,5		
К			185	основная	30,4		
К			186	основная	73,9		
К			187	подсобная	8,3		
К			188	основная	43,8		
К			189	основная	74,6		
К			190	лестничная клетка	64,4		
К			191	основная	387,0		
К			192	основная	159,7		
К			193	основная	198,3		
К			194	основная	447,1		
К			195	основная	1638,0		
К			196	коридор	16,1		
К			197	лестничная клетка	39,8		
К			198	вспомогательная	147,8		
К			199	вспомогательная	11,6		
К			200	вспомогательная	24,0		
К			201	вспомогательная	10,1		
К			202	вспомогательная	9,2		
К			203	вспомогательная	14,7		
К			204	вспомогательная	3,2		
К			205	вспомогательная	3,6		
К			206	вспомогательная	1,1		
К			207	вспомогательная	3,7		
К			208	вспомогательная	3,6		
К			209	вспомогательная	4,1		
К			210	вспомогательная	6,3		
К			211	вспомогательная	6,0		
К			212	вспомогательная	131,0		
К			213	электрощитовая	8,0		
К			214	лестничная клетка	39,8		
К			215	коридор	24,2		
К			216	вспомогательная	133,1		
К			217	вспомогательная	5,7		
К			218	лифтовой холл	22,5		
К			219	коридор	14,5		
К			220	коридор	35,9		
К			221	лестничная клетка	40,4		
К			222	вспомогательная	5,8		
К			223	лифтовой холл	159,4	5969,4	6093,3
К	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	
К			225	коридор	456,8		
К			226	электрощитовая	8,1		
К			227	лестничная клетка	39,8		
К			228	основная	28,5		
К			229	основная	30,9		
К			230	основная	19,9		
К			231	основная	31,0		
К			232	основная	20,0		
К			233	основная	31,8		
К			234	лестничная клетка	11,4		
К			235	вспомогательная	3,6		
К			236	вспомогательная	95,1		
К			237	коридор	55,1		
К			238	электрощитовая	11,7		
К			239	лифтовой холл	26,7		
К			240	лестничная клетка	26,8		
К			241	основная	68,0		
К			242	основная	52,9		
К			243	основная	18,6		
К			244	основная	18,7		
К			245	основная	52,7		
К			246	основная	42,7		1150,8

1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная	4,8	4,84	
К			248	основная	4,3		
К			249	основная	18,7		
К			250	основная	19,3		
К			251	основная	50,6		
К			252	коридор	71,1		
К			253	вспомогательная	7,8		
К			254	вспомогательная	13,6		
К			255	холл	1369,5		
К			256	основная	16,2		
К			257	основная	62,4		
К			258	балкон	104,7		
К			259	основная	160,1		
К			260	лестничная клетка	64,2		
К			261	основная	214,9		
К			262	коридор	730,4		
К			263	основная	202,2		
К			264	основная	203,2		
К			265	основная	202,5		
К			266	основная	202,4		
К			267	основная	417,9		
К			268	коридор	59,0		
К			269	коридор	9,9		
К			270	вспомогательная	2,2		
К			271	умывальник	5,6		
К			272	туалет	3,7		
К			273	умывальник	4,7		
К			274	туалет	7,8		
К			275	туалет	8,5		
К			276	туалет	8,4		
К			277	туалет	7,5		
К			278	туалет	4,6		
К			279	туалет	3,5		
К			280	умывальник	5,4		
К			281	коридор	52,6		
К			282	вспомогательная	2,3		
К			283	холодильные камеры	26,7		
К			284	склад	16,1		
К			285	уборочная кухни	1,6		
К			286	тамбур санузла	1,0		
К			287	санузел для персонала	1,7		
К			288	душевая	1,8		
К			289	гардероб для персонала	10,4		
К			290	заготовочная	11,6		
К			291	коридор	2,4		
К			292	коридор	40,7		
К			293	офис	4,9		
К			294	подсобное помещение станции пиццы	4,2		
К			295	моечная столовой посуды и кухонного инвентаря	12,2		
К			296	производственное помещение	34,2		
К			297	суши-бар	13,5		
К			298	бар напитков	9,4		
К			299	касса	2,4		
К			300	коридор	5,2		
К			301	кухня	3,3		
К			302	станция пиццы/пасты	13,7		
К			303	зал для посетителей IL Patio	133,0		
К			304	детский уголок	10,3		
К			305	зал для посетителей Планета Суши	114,3		4801,1 5951,9
К	5	1	306	лестничная клетка	39,9	4,15	
К			307	коридор	11,9		
К			308	вспомогательная	408,0		
К			309	электрощитовая	8,4		
К			310	лестничная клетка	40,0		
К			311	лифтовой холл	35,6		
К			312	основная	60,2		
К			313	коридор	71,3		
К			314	основная	50,8		
К			315	основная	52,5		
К			316	вспомогательная	5,7		784,5

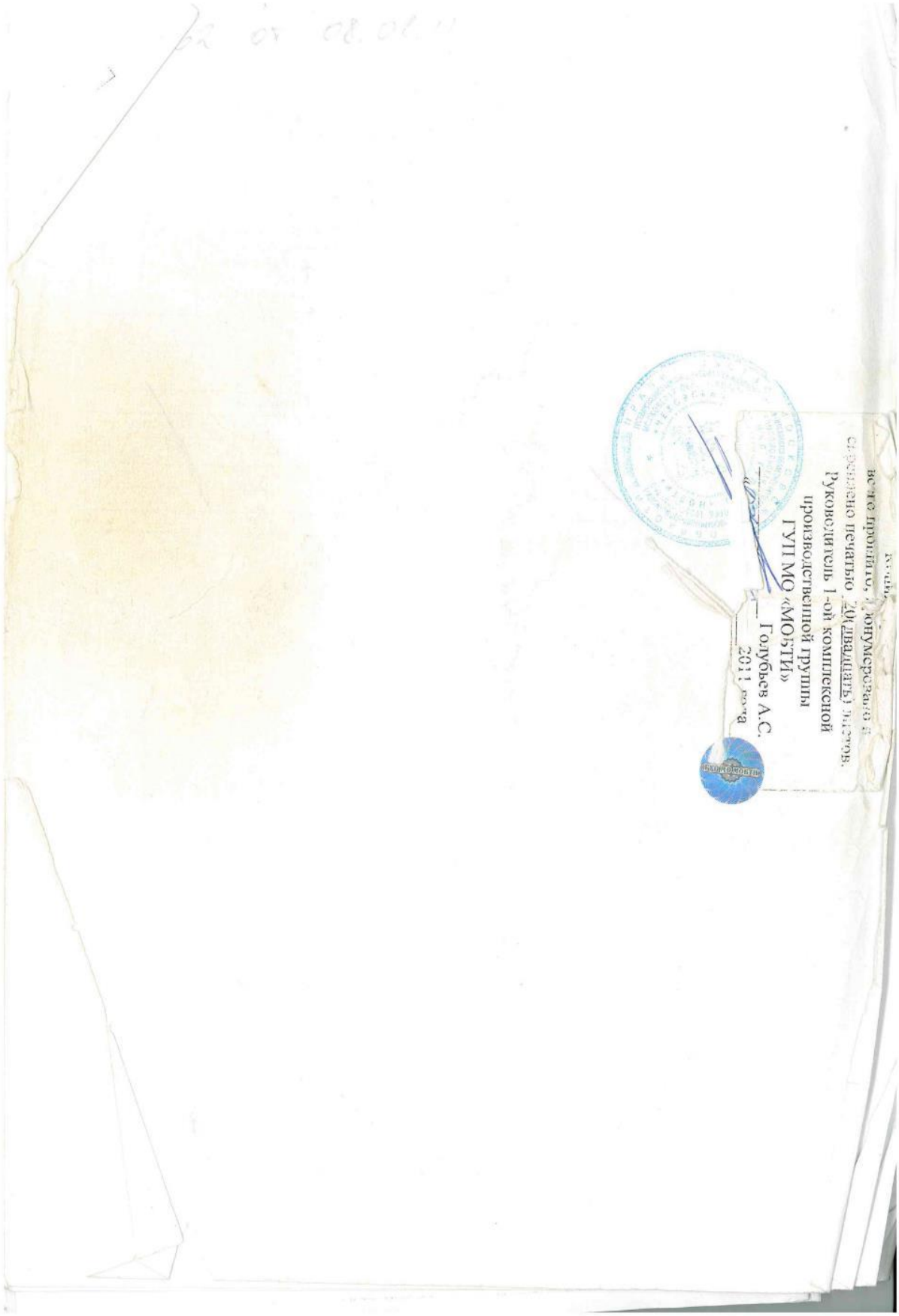
	2	3	4	5	6	7	8
	5	1	317	туалет	5,7	4,15	
			318	туалет	2,4		
			319	вспомогательная	6,3		
			320	основная	97,6		
			321	туалет	7,3		
			322	вспомогательная	4,6		
			323	коридор	8,7		
			324	основная	34,3		
			325	электрощитовая	4,9		
			326	основная	10,1		
			327	коридор	45,6		
			328	вспомогательная	2,3		
			329	основная	16,4		
			330	основная	12,6		
			331	лестничная клетка	13,0		
			332	коридор	11,4		
			333	основная	11,2		
			334	основная	20,2		
			335	электрощитовая	11,4		
			336	основная	43,7		
			337	основная	14,0		
			338	основная	18,9		
			339	основная	29,2		
			340	коридор	89,7		
			341	основная	18,7		
			342	основная	29,1		
			343	основная	18,8		
			344	основная	29,3		
			345	основная	18,7		
			346	основная	29,2		
			347	основная	19,0		
			348	коридор	53,1		
			349	основная	29,2		
			350	основная	18,6		
			351	основная	30,5		
			352	коридор	18,7		
			353	коридор	32,8		
			354	лифтовой холл	15,1		
			355	коридор	27,5		
			356	лестничная клетка	25,8		
			357	вспомогательная	2,7		
			358	вспомогательная	4,4		
			359	основная	64,6		
			360	коридор	99,6		
			361	основная	213,0		1319,5 2104,2
	6	1	362	коридор	9,0	3,47	
			363	лестничная клетка	7,3		
			364	котельная	151,8		
			365	коридор	9,1		183,1
			366	лестничная клетка	5,9		
				Всего:	**32835,0**		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ЗАО "Фараон" *(ИНН: 5048015396)*	собственность	*Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выдавший орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.*	1

Технический паспорт

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


Руководитель 1-ой комплексной
производственной группы
ГУП МО «МОБТИ»
Голубцев А.С.

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34

www.first-am.ru

№ 5/11
от «15» января 2025 г.

Партнеру АО «НЭО Центр»

Матвеевой А.Ф.

Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», (Далее – «Заказчик») и Акционерное Общество «НЭО Центр» (АО «НЭО Центр») (Далее – «Исполнитель») заключили Задание на оценку № 7 к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24.10.2018 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2».

Объект оценки - здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская обл., городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. Объект оценки принадлежит Заказчику на праве собственности, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.12.2024 г. на нежилое здание, кадастровый номер: 50:31:0000000:18255.

У оцениваемого здания существует ограничение (обременение) прав в виде аренды. По состоянию на дату оценки объекта, помещения объекта оценки сданы в аренду по договорам аренды. В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке. Также Заказчик просит не раскрывать коммерческую информацию в части доходов и расходов.

С уважением,

Представитель по доверенности _____ /С.Н. Фетисова/

Управляющая компания ПЕРВАЯ

Телефон +7 (495) 258 05 34
Факс +7 (495) 258 05 36
www.first-am.ru

исх. № 81/Н

от «22» 12 2025 года

АО "НЭО Центр"

Настоящим письмом Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" под управлением АО УК "Первая" направляет информацию о величине доходов и расходов от эксплуатации помещений недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

Таблица 1. Реестр площадей ТЦ "Карнавал", занятых арендаторами по состоянию на декабрь 2025 г.

Этаж	Средневзвешенная ставка аренды по этажу без учета ЭР и маркетингового сбора, руб./кв. м/год (без учета НДС)	Площадь, занятая арендаторами, кв. м	Потенциальный валовый доход без учета ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС	Потенциальный валовый доход с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС
1 этаж	42 614	3 741,84	159 454 866	170 905 798
2 этаж	21 561	3 001,50	64 715 048	72 963 445
3 этаж	20 284	3 619,80	73 425 005	81 365 071
4 этаж	13 484	3 825,24	51 578 012	54 104 754
5 этаж	13 968	248,30	3 468 260	3 468 260
Крыша	6 784	186,80	1 267 183	1 267 183
Кровля	206 010	4,00	824 038	824 038
Итого	**24 251**	**14 627,48**	**354 732 412**	**384 898 550**

Таблица 2. Операционный доход от площадей ТЦ "Карнавал" за 10 мес. 2025 г.

Показатель	Валюта	Факт 10 мес. 2025 г., руб. без НДС
Базовая арендная плата	руб. без НДС	298 619 760,40
Дополнительная арендная плата	руб. без НДС	10 332 796,63
Операционные (эксплуатационные) расходы	руб. без НДС	22 029 897,53
Переменная арендная плата	руб. без НДС	39 813 707,62
Маркетинговый сбор		1 164 364,69
Реклама и аренда МОП	руб. без НДС	5 594 588,00
Парковка	руб. без НДС	6 445 590,99
Прочие поступления, включая штрафы	руб. без НДС	2 177 612,40
Итого	**руб. без НДС**	**386 178 318**

Таблица 3. Перечень вакантных площадей ТЦ "Карнавал" по состоянию на декабрь 2025 г.

Объект аренды	Тип объекта аренды	Площадь, м2	Количество объектов
Карнавал. 1 (первый этаж)			
Магазин		92,30	4
1-03	Помещение	19,20	1
1-08	Помещение	21,40	1
1-32	Помещение	51,70	1
Карнавал. 2 (второй)			
Магазин		1 574,50	6
2-01	Помещение	1 002,00	1
2-04	Помещение	282,80	1
2-07	Помещение	114,80	1
2-09	Торговое место (оборудованное)	30,30	1
2-16	Торговое место (оборудованное)	82,80	1
2-19	Торговое место (оборудованное)	61,80	1
Киоск		14,00	1
К2-3	Торговое место (оборудованное)	6,00	1
К2-6	Торговое место (оборудованное)	8,00	1
Склад		12,00	1
С-2-6	Помещение под склад	12,00	1
Карнавал. 3 (третий)			
Магазин		1 074,80	1
3-03	Помещение	956,40	1
3-06	Помещение	118,40	1
Итого		**2 767,60**	**13**

Таблица 4. Операционные расходы ТЦ "Карнавал" за 10 мес. 2025 г., руб. без НДС

Показатель	Факт 10 мес. 2025 г., руб. без учета НДС
Коммунальные расходы	**42 602 212**
Электроэнергия	36 349 930
Тепловая энергия	5 321 146
Водоснабжение	333 736
Водоотведение	597 400
Эксплуатационные расходы, без ремонтов	**66 273 360**
Расходы на техническую эксплуатацию	47 954 970
ТО котельной	1 144 068
Охрана	16 658 852
Экологические расходы	515 470

Представитель по доверенности _____ **/А.Ю. Виноградов/**

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Заказчик:

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

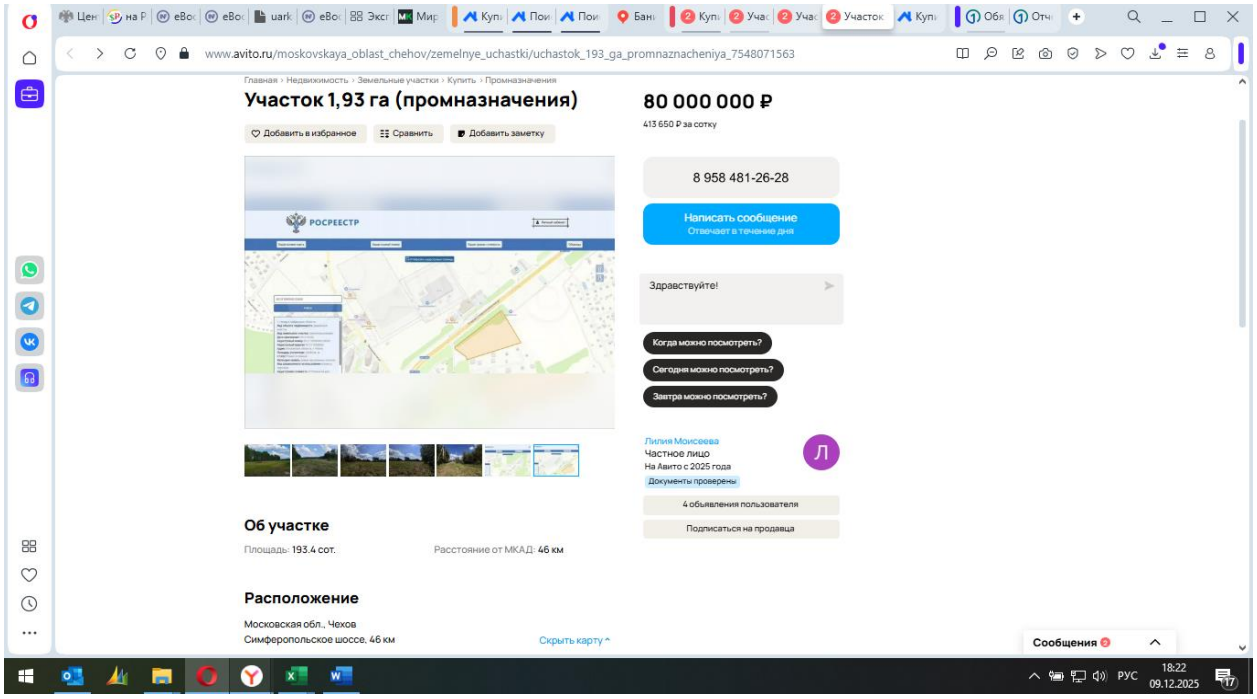
Исполнитель:

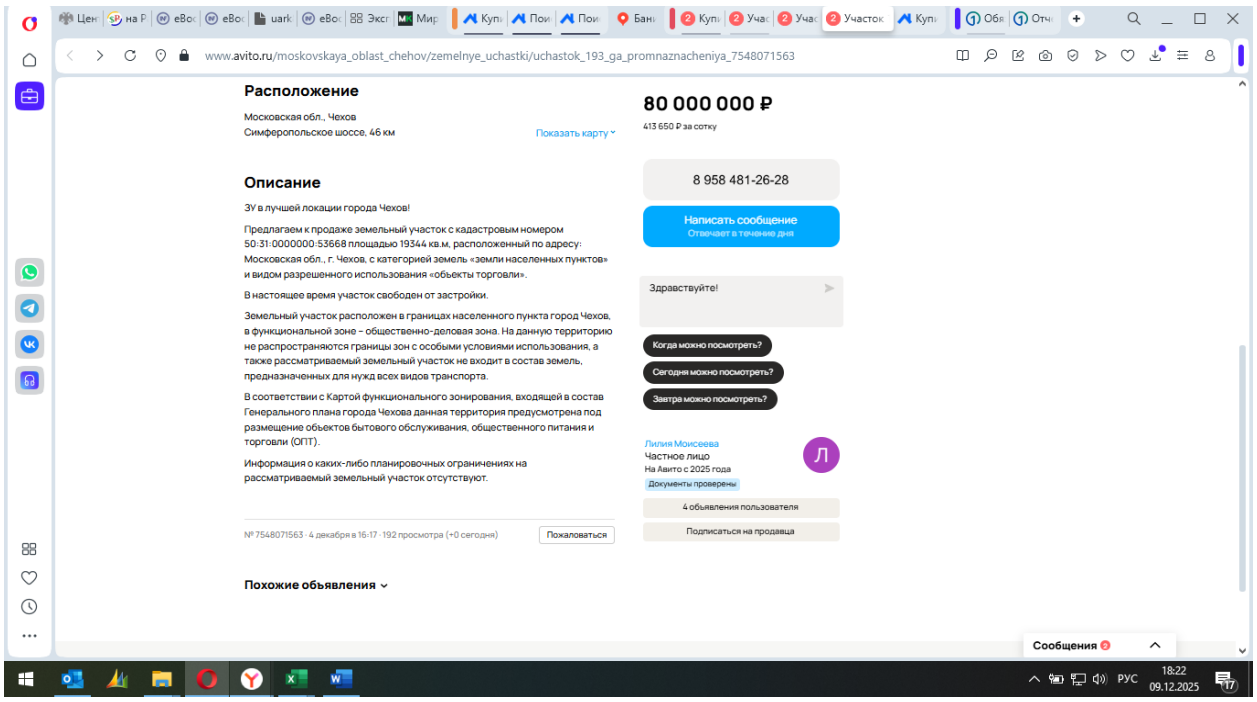
АО "НЭО Центр"

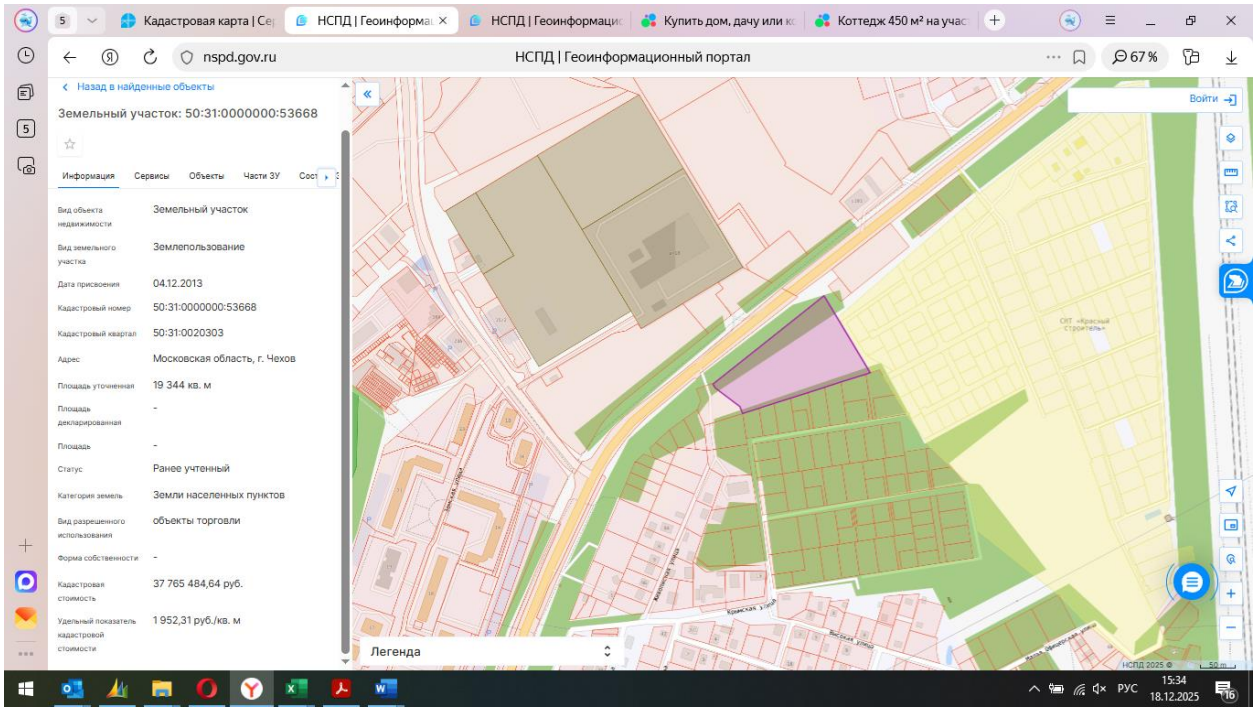
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_7548071563, 8-958-481-26-28

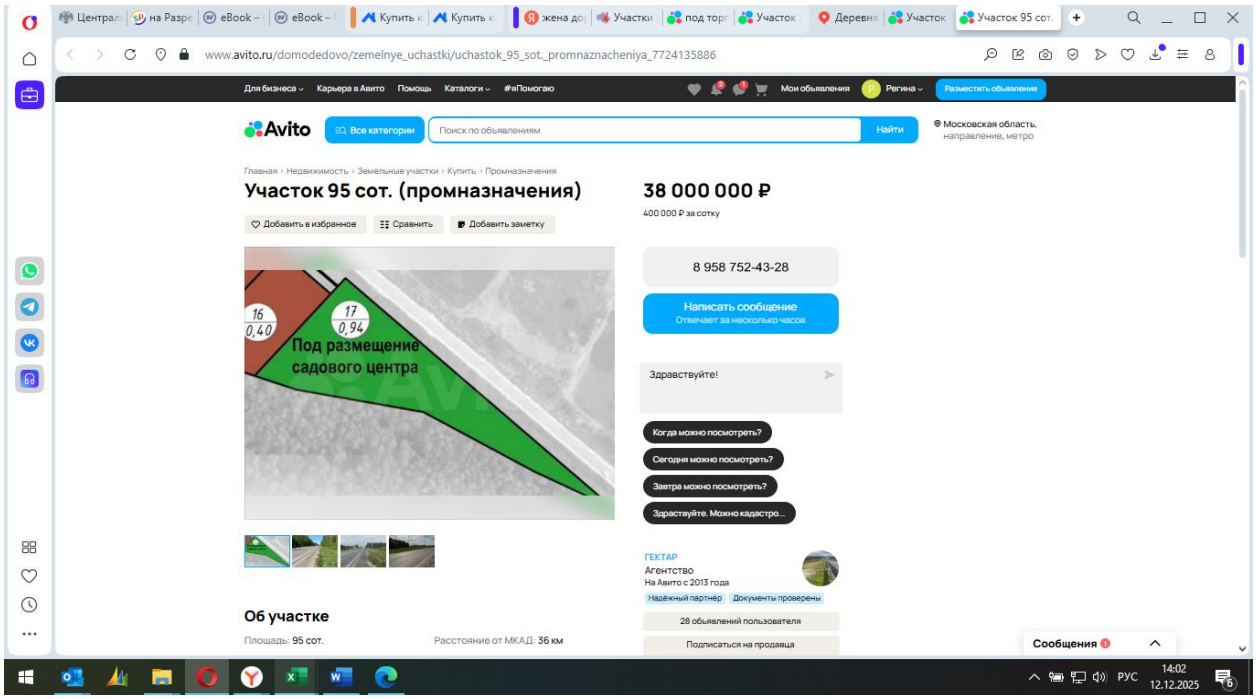


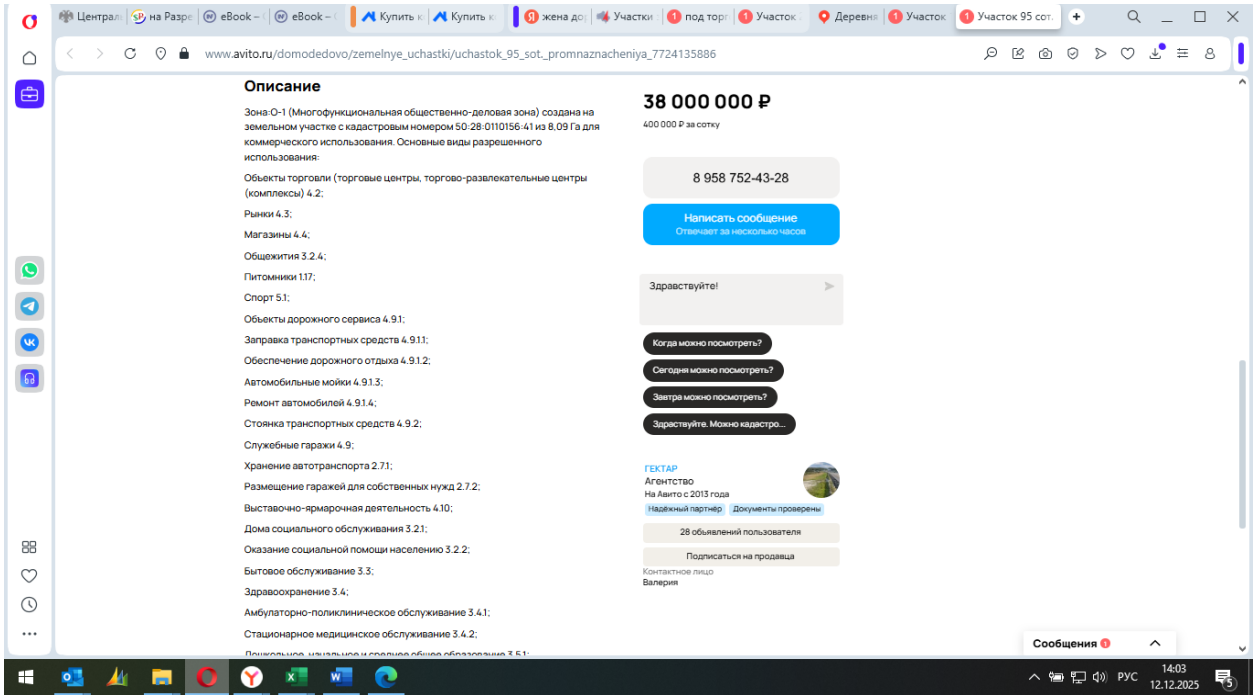


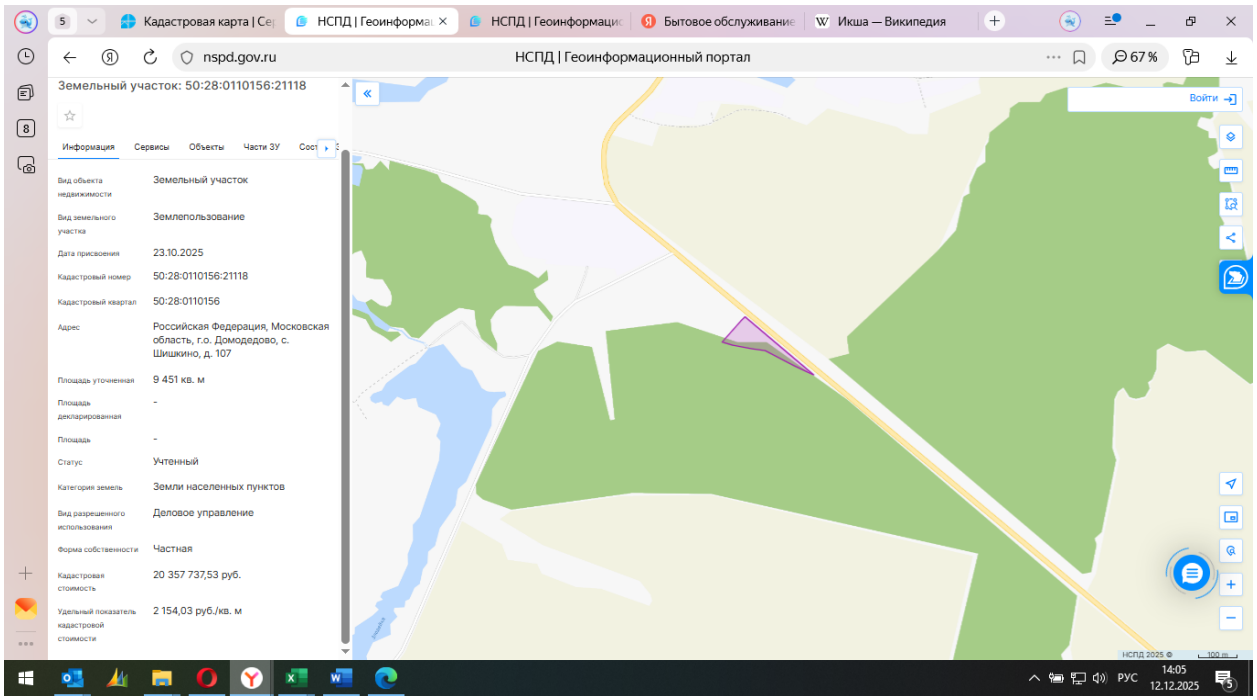


Аналог №2

нформационный портал "Авито", https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_7724135886, 8-958-752-43-28

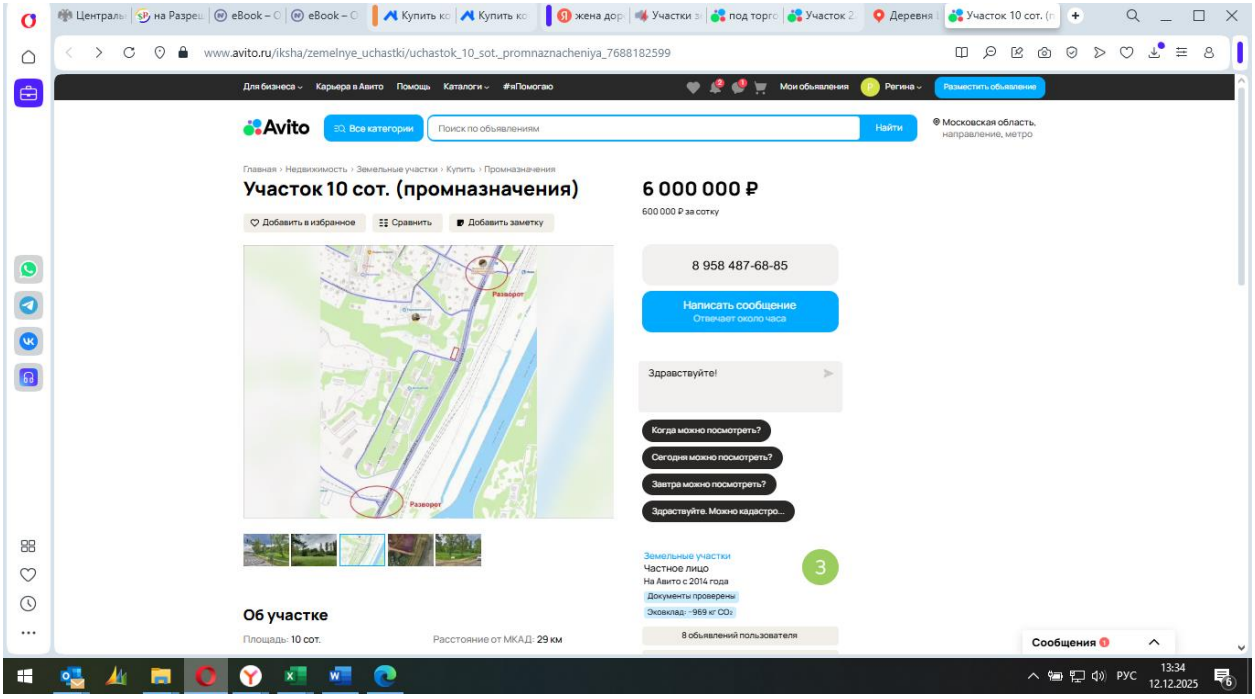


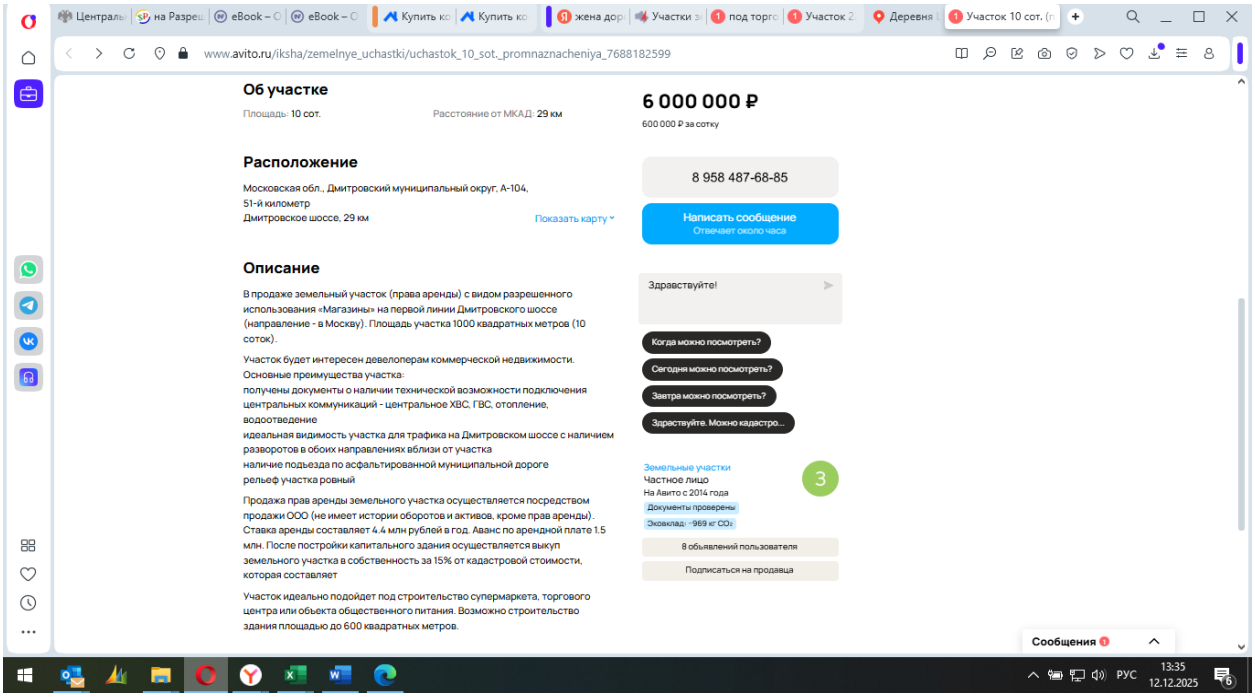

www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_7724135886
Описание
Зона:О-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона) создана на земельном участке с кадастровым номером 50:28:0110156:41 из 8,09 Га для коммерческого использования. Основные виды разрешенного использования:
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2;
Рынки 4.3;
Магазины 4.4;
Общежития 3.2.4;
Питомники 1.17;
Спорт 5.1;
Объекты дорожного сервиса 4.9.1;
Заправка транспортных средств 4.9.1.1;
Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2;
Автомобильные мойки 4.9.1.3;
Ремонт автомобилей 4.9.1.4;
Стоянка транспортных средств 4.9.2;
Служебные гаражи 4.9;
Хранение автотранспорта 2.7.1;
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2;
Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10;
Дома социального обслуживания 3.2.1;
Оказание социальной помощи населению 3.2.2;
Бытовое обслуживание 3.3;
Здравоохранение 3.4;
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
38 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку
8 958 752-43-28
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Здравствуйте. Можно кадастро...
ГЕКТАР
Агентство
На Авито с 2013 года
Надёжный партнёр
Документы проверены
28 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Валерия
Сообщения

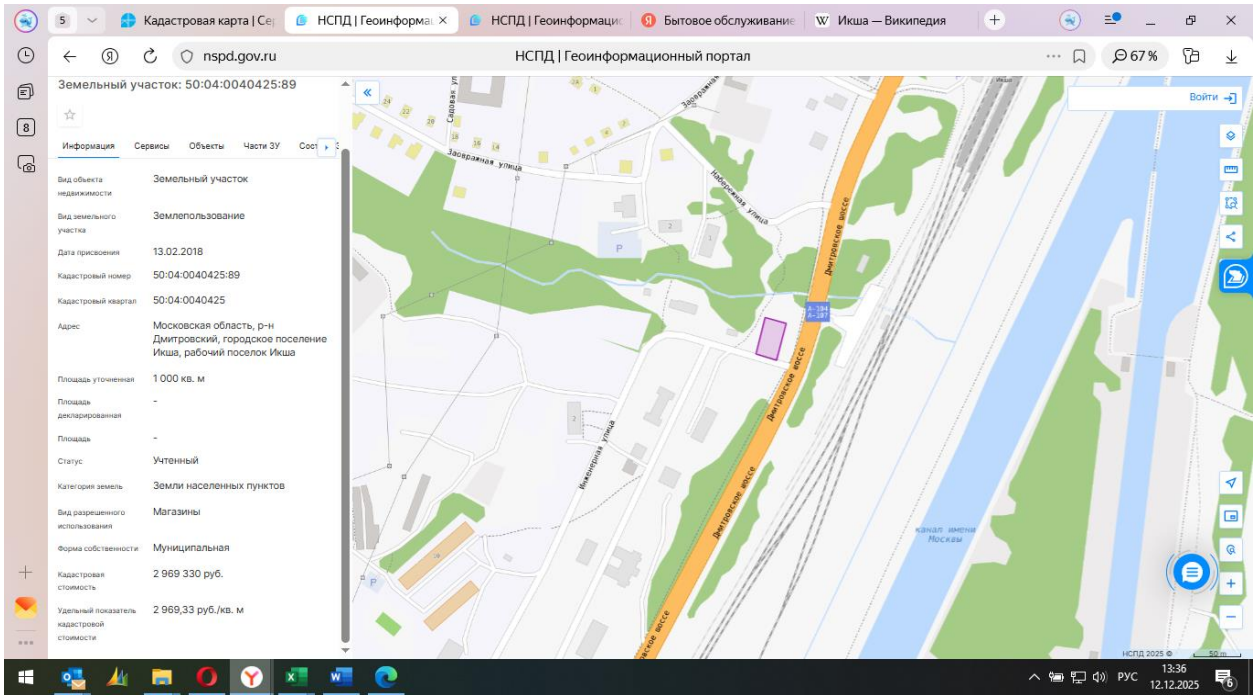

nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
Земельный участок: 50:28:0110156:21118
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата присвоения: 23.10.2025
Кадастровый номер: 50:28:0110156:21118
Кадастровый квартал: 50:28:0110156
Адрес: Российская Федерация, Московская область, г.о. Домодедово, с. Шишкино, д. 107
Площадь уточненная: 9 451 кв. м
Площадь декларированная: -
Площадь: -
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Деловое управление
Форма собственности: Частная
Кадастровая стоимость: 20 357 737,53 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости: 2 154,03 руб./кв. м
Войти

Аналог №3

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7688182599, 8-958-487-68-85

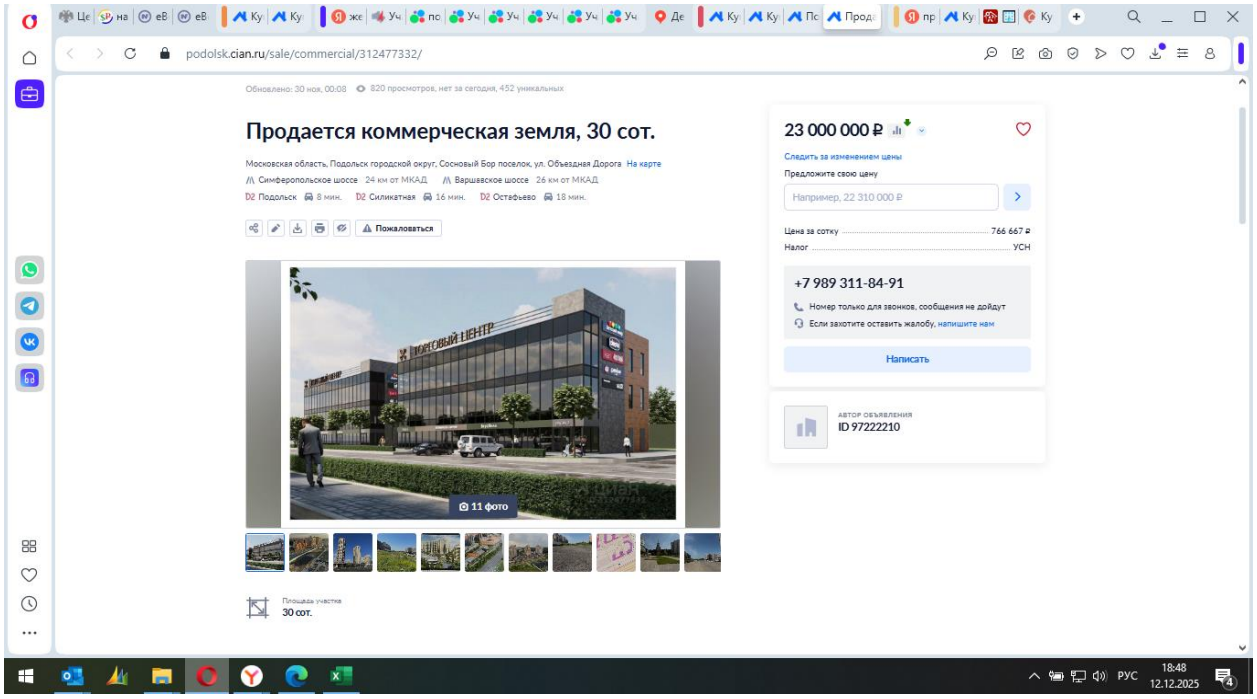


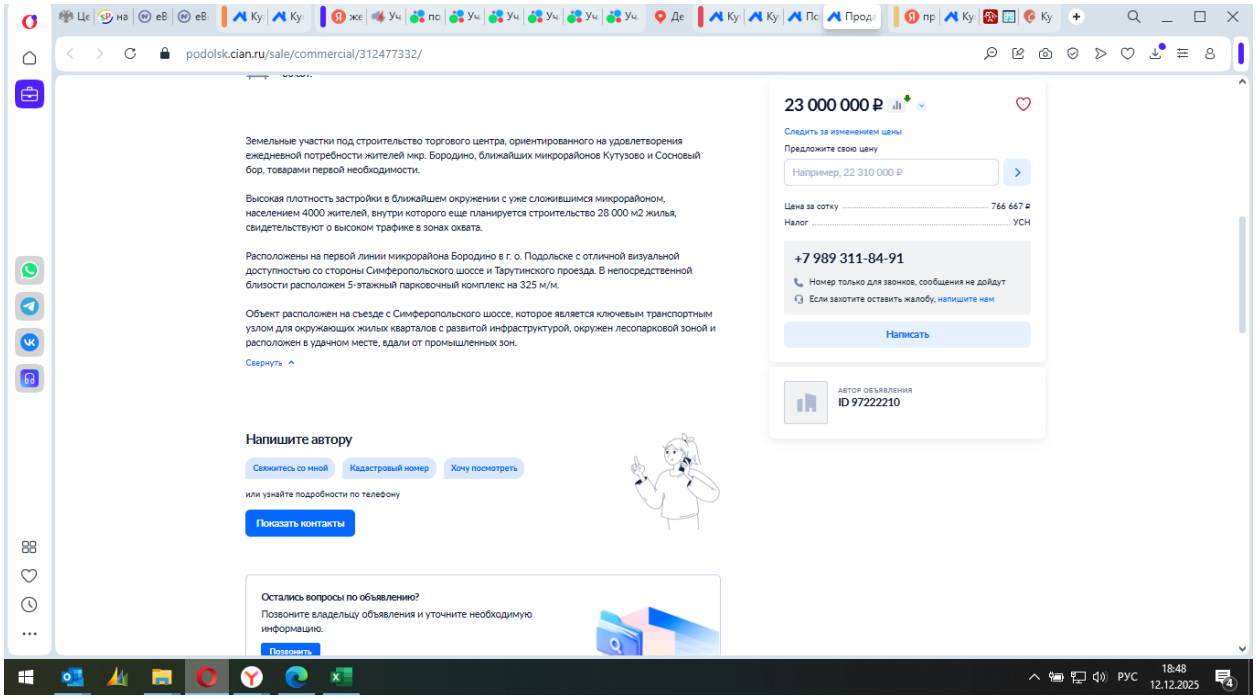


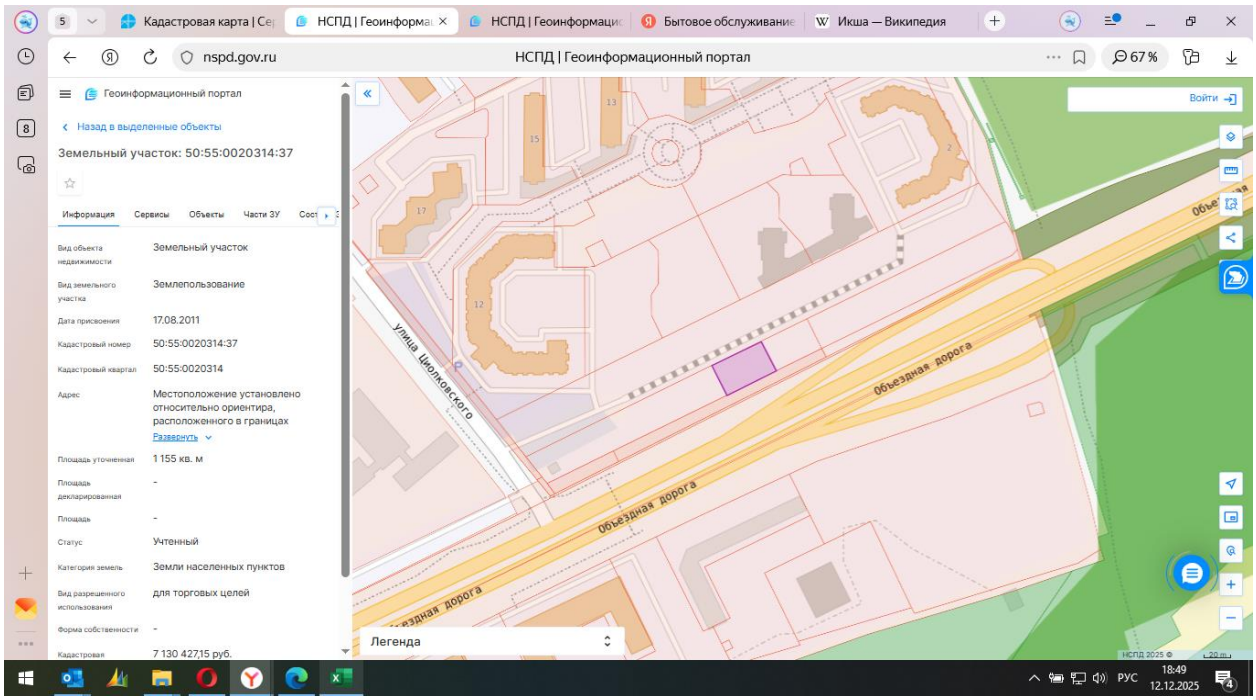


Аналог №4

Информационный портал "Циан", https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/312477332/4, 8-989 311-84-91



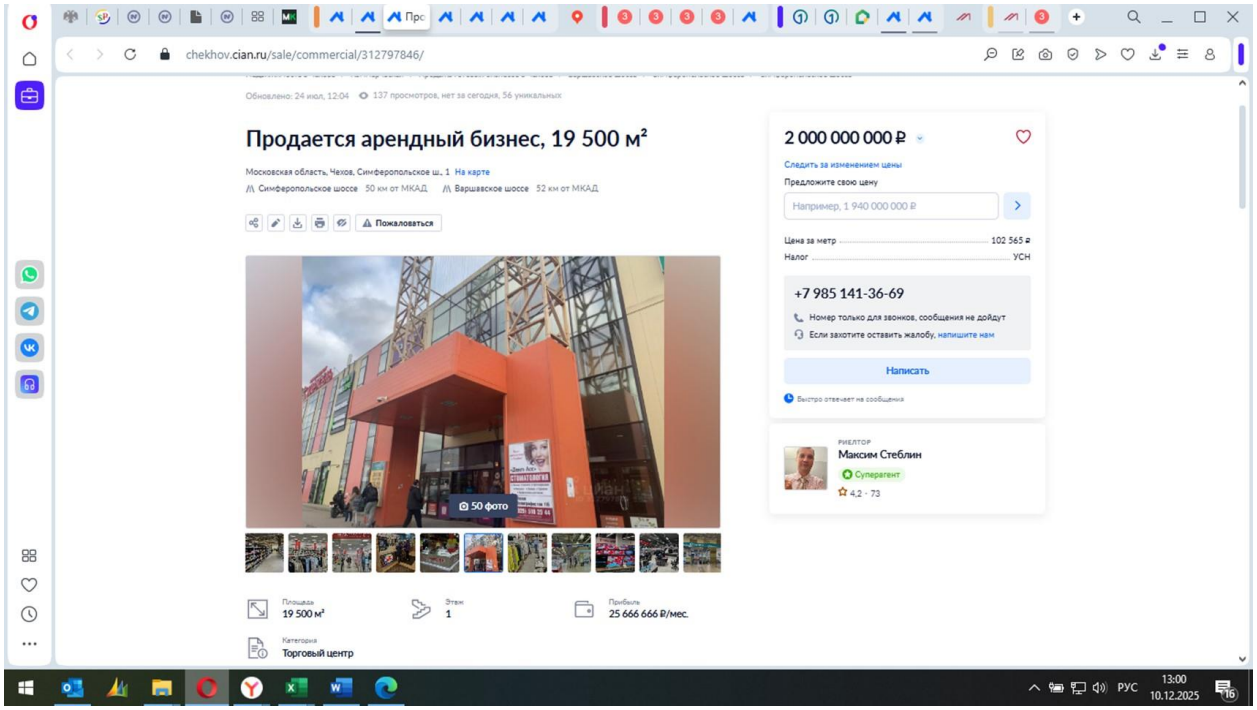

podolsk.cian.ru/sale/commercial/312477332/
23 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 22 310 000 ₽
Цена за сотку 766 667 ₽
Налог УСН
+7 989 311-84-91
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 97222210
Земельные участки под строительство торгового центра, ориентированного на удовлетворения ежедневной потребности жителей мкр. Бородино, ближайших микрорайонов Кутузово и Сосновый бор, товарами первой необходимости.
Высокая плотность застройки в ближайшем окружении с уже сложившимся микрорайоном, населением 4000 жителей, внутри которого еще планируется строительство 28 000 м2 жилья, свидетельствуют о высоком трафике в зонах охвата.
Расположены на первой линии микрорайона Бородино в г. о. Подольске с отличной визуальной доступностью со стороны Симферопольского шоссе и Тарутинского проезда. В непосредственной близости расположен 5-этажный парковочный комплекс на 325 м/м.
Объект расположен на съезде с Симферопольского шоссе, которое является ключевым транспортным узлом для окружающих жилых кварталов с развитой инфраструктурой, окружен лесопарковой зоной и расположен в удачном месте, вдали от промышленных зон.
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
РУС
18:48
12.12.2025

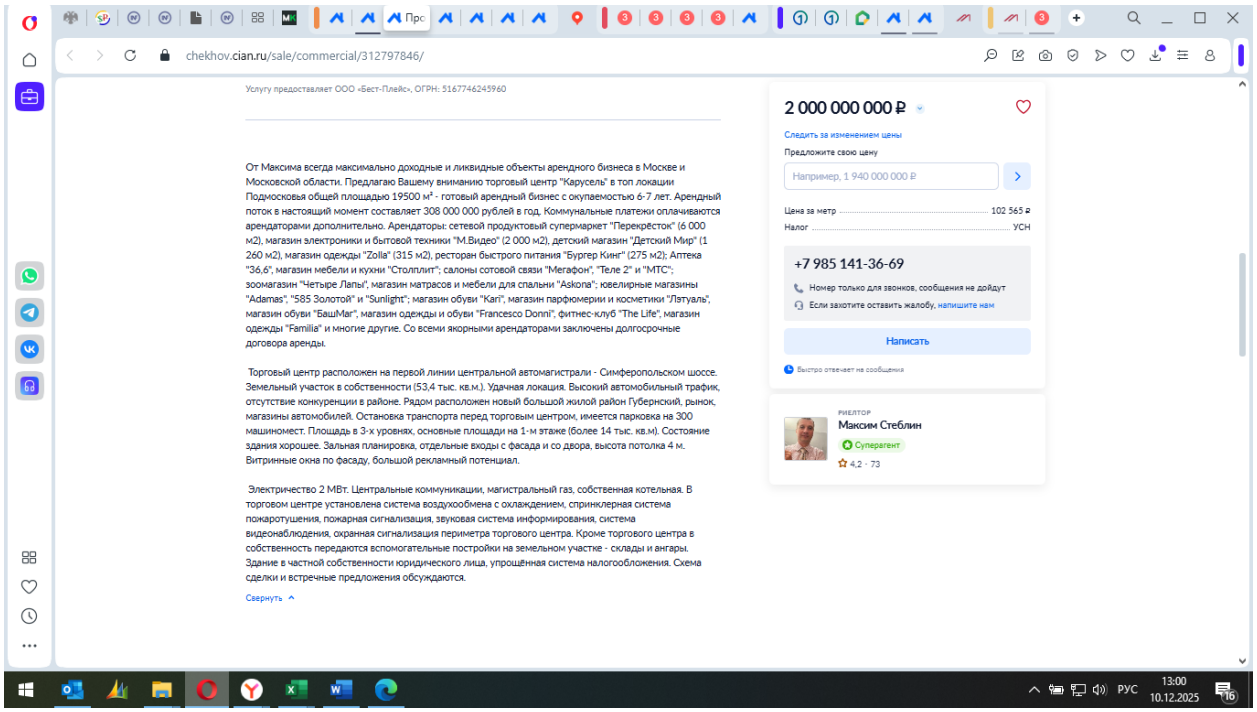

Кадастровая карта | Се
НСПД | Геоинформа
НСПД | Геоинформацио
Бытовое обслуживание
Икша — Википедия
nspd.gov.ru
НСПД | Геоинформационный портал
67 %
Геоинформационный портал
Назад в выделенные объекты
Земельный участок: 50:55:0020314:37
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости Земельный участок
Вид земельного участка Землепользование
Дата присвоения 17.08.2011
Кадастровый номер 50:55:0020314:37
Кадастровый квартал 50:55:0020314
Адрес Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах
Развернуть
Площадь уточненная 1 155 кв. м
Площадь декларированная -
Площадь -
Статус Учтенный
Категория земель Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования для торговых целей
Форма собственности -
Кадастровая 7 130 427,15 руб.
Легенда
Войти
улица Циолковского
объездная дорога
РУС
18:49
12.12.2025

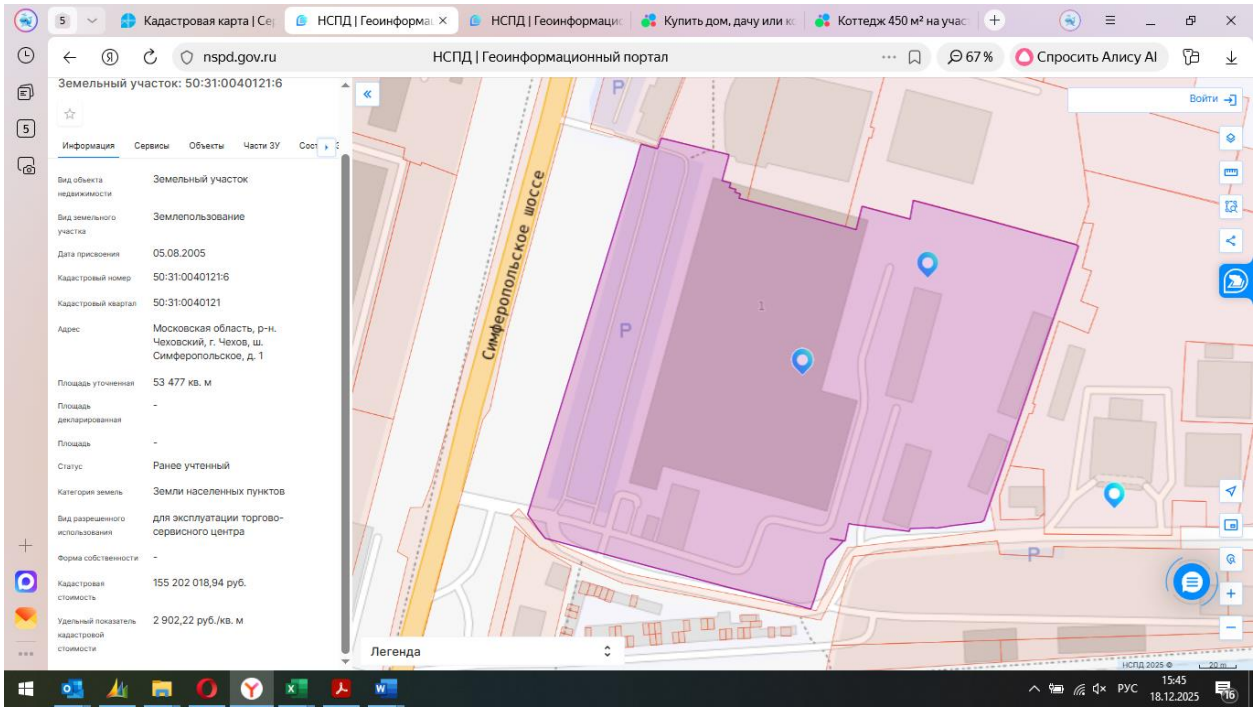
Аналоги, подобранные для расчета справедливой стоимости торгового центра в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/312797846/, +7 985 141-36-69

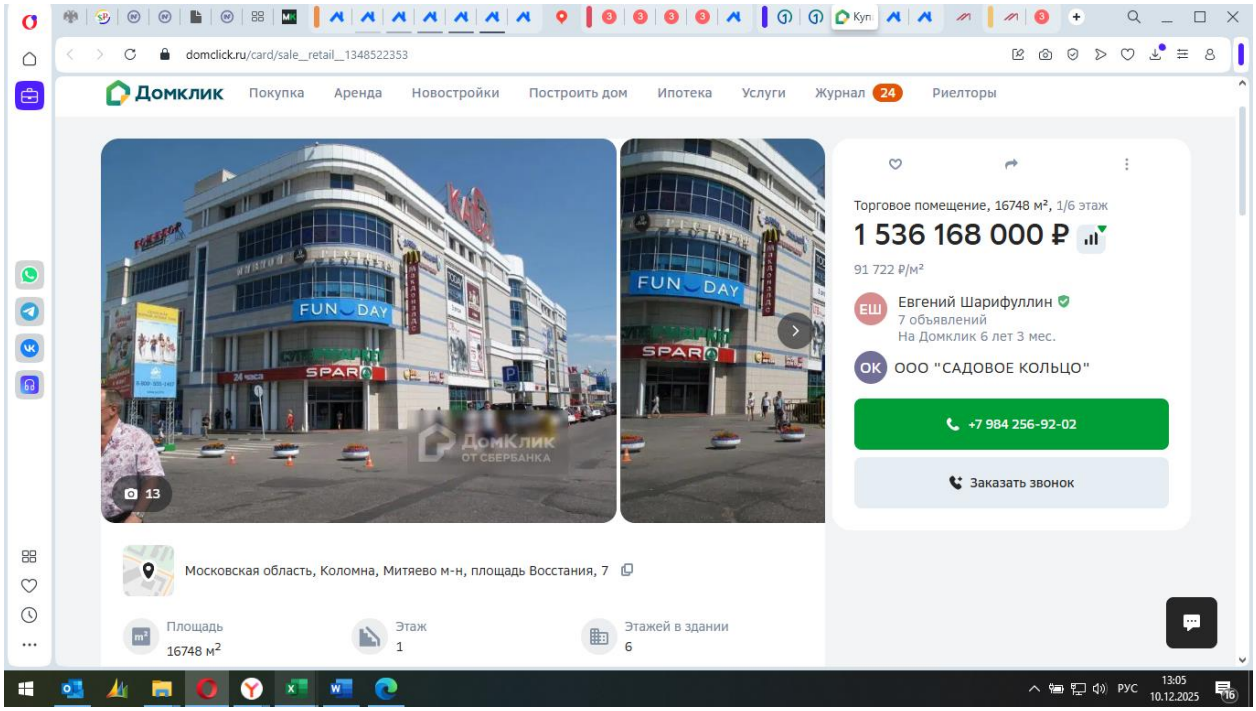


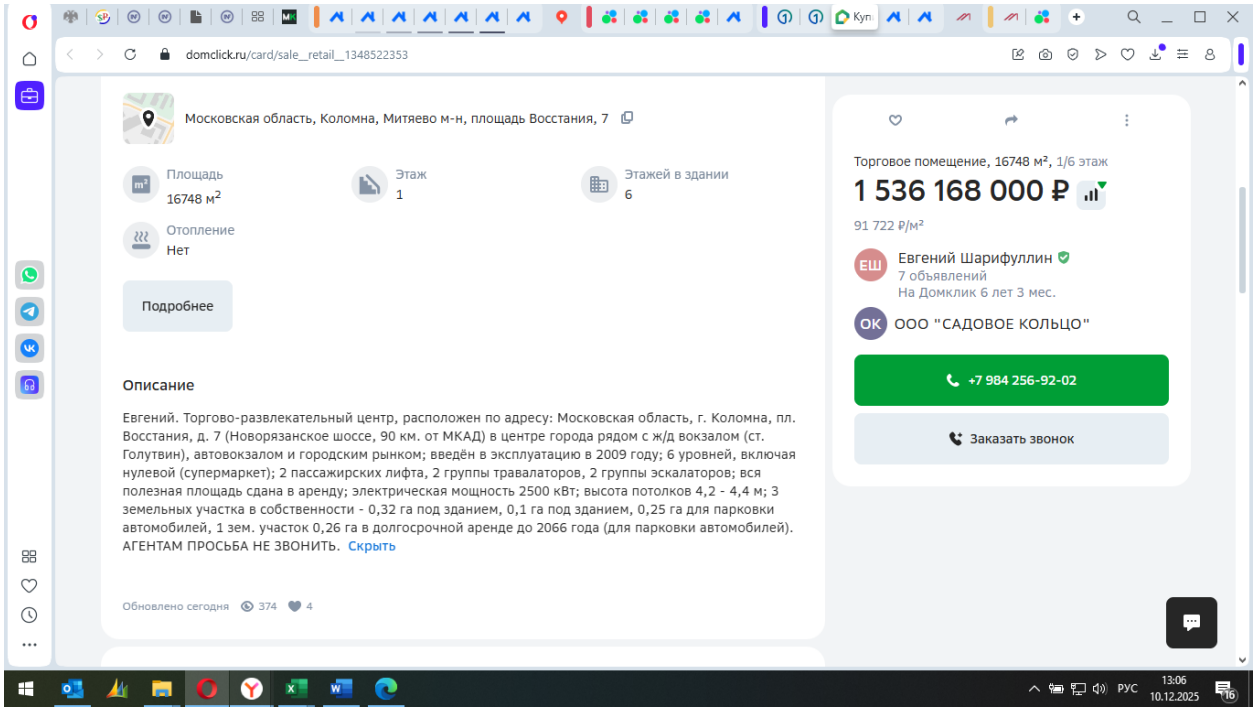




Аналог №2

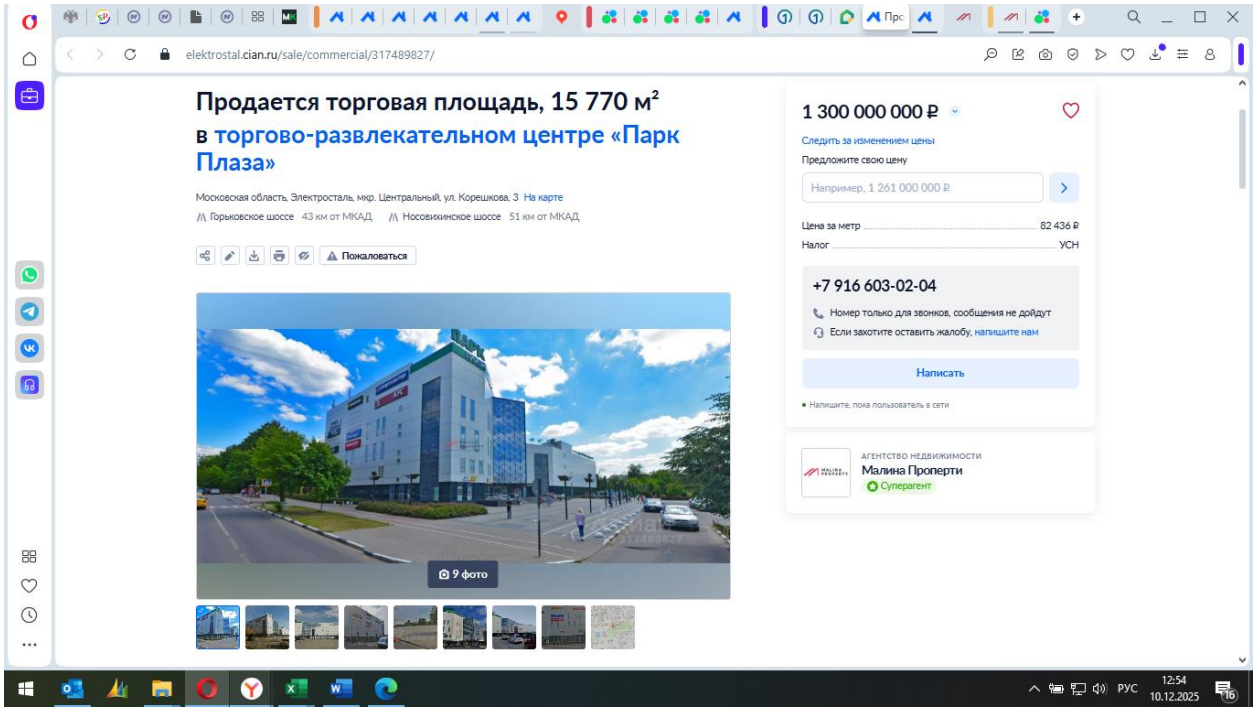
Информационный портал "Домклик", https://domclick.ru/card/sale__retail__1348522353, +7 984-256-92-02

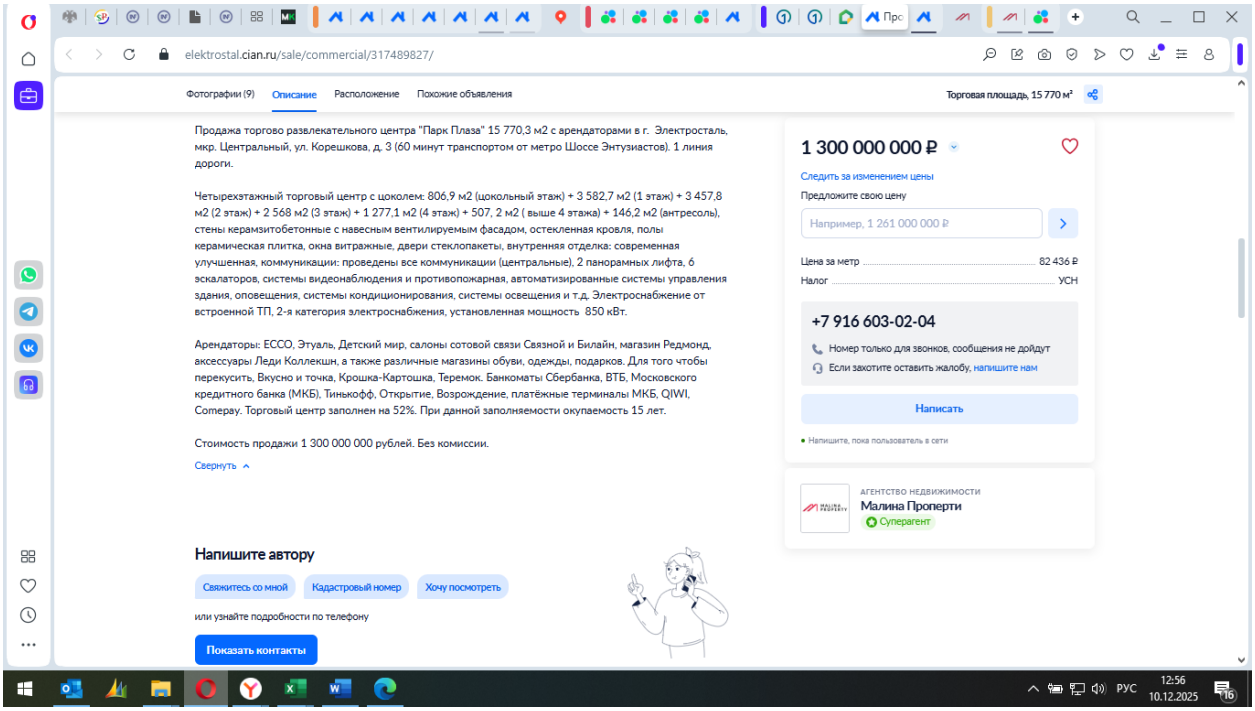


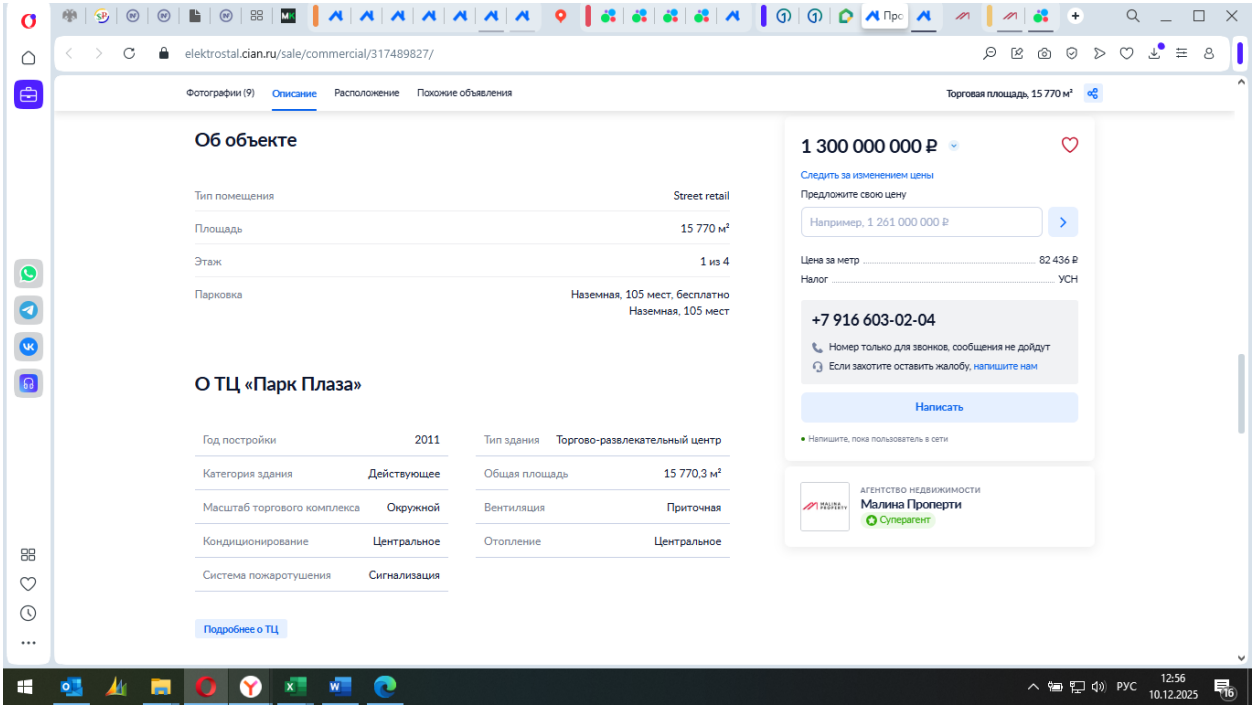


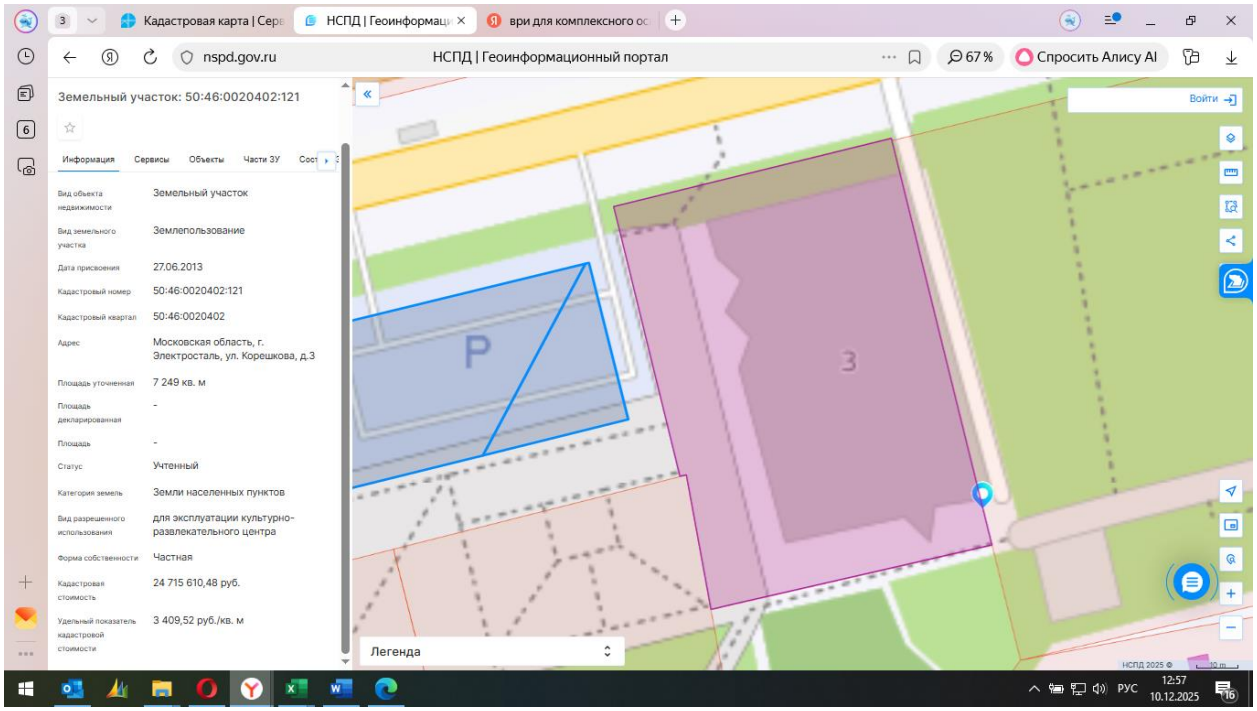
Аналог №3

Информационный портал "Циан", https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/, +7 916 603-02-04



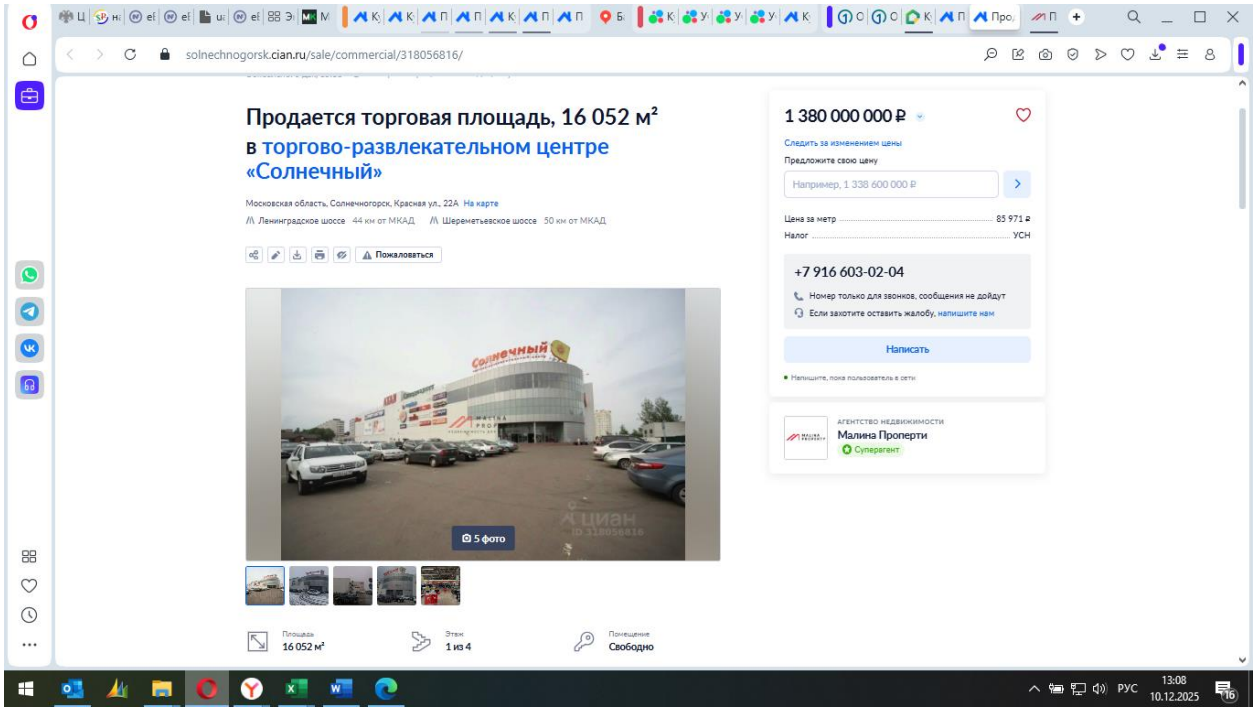

elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/
Фотографии (9)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Торговая площадь, 15 770 м²
Продажа торгово развлекательного центра "Парк Плаза" 15 770,3 м2 с арендаторами в г. Электросталь, мкр. Центральный, ул. Корешкова, д. 3 (60 минут транспортом от метро Шоссе Энтузиастов). 1 линия дороги.
Четырехэтажный торговый центр с цоколем: 806,9 м2 (цокольный этаж) + 3 582,7 м2 (1 этаж) + 3 457,8 м2 (2 этаж) + 2 568 м2 (3 этаж) + 1 277,1 м2 (4 этаж) + 507, 2 м2 (выше 4 этажа) + 146,2 м2 (антресоль), стены керамзитобетонные с навесным вентилируемым фасадом, остекленная кровля, полы керамическая плитка, окна витражные, двери стеклопакеты, внутренняя отделка: современная улучшенная, коммуникации: проведены все коммуникации (центральные), 2 панорамных лифта, 6 эскалаторов, системы видеонаблюдения и противопожарная, автоматизированные системы управления здания, оповещения, системы кондиционирования, системы освещения и т.д. Электроснабжение от встроенной ТП, 2-я категория электроснабжения, установленная мощность 850 кВт.
Арендаторы: ECCO, Этуаль, Детский мир, салоны сотовой связи Связной и Билайн, магазин Редмонд, аксессуары Леди Коллекшн, а также различные магазины обуви, одежды, подарков. Для того чтобы перекусить, Вкусно и точка, Крошка-Картошка, Теремок. Банкоматы Сбербанка, ВТБ, Московского кредитного банка (МКБ), Тинькофф, Открытие, Возрождение, платёжные терминалы МКБ, QIWI, Comepay. Торговый центр заполнен на 52%. При данной заполняемости окупаемость 15 лет.
Стоимость продажи 1 300 000 000 рублей. Без комиссии.
Свернуть
1 300 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 261 000 000 ₽
Цена за метр 82 436 ₽
Налог УСН
+7 916 603-02-04
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Суперагент
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
РУС
12:56
10.12.2025

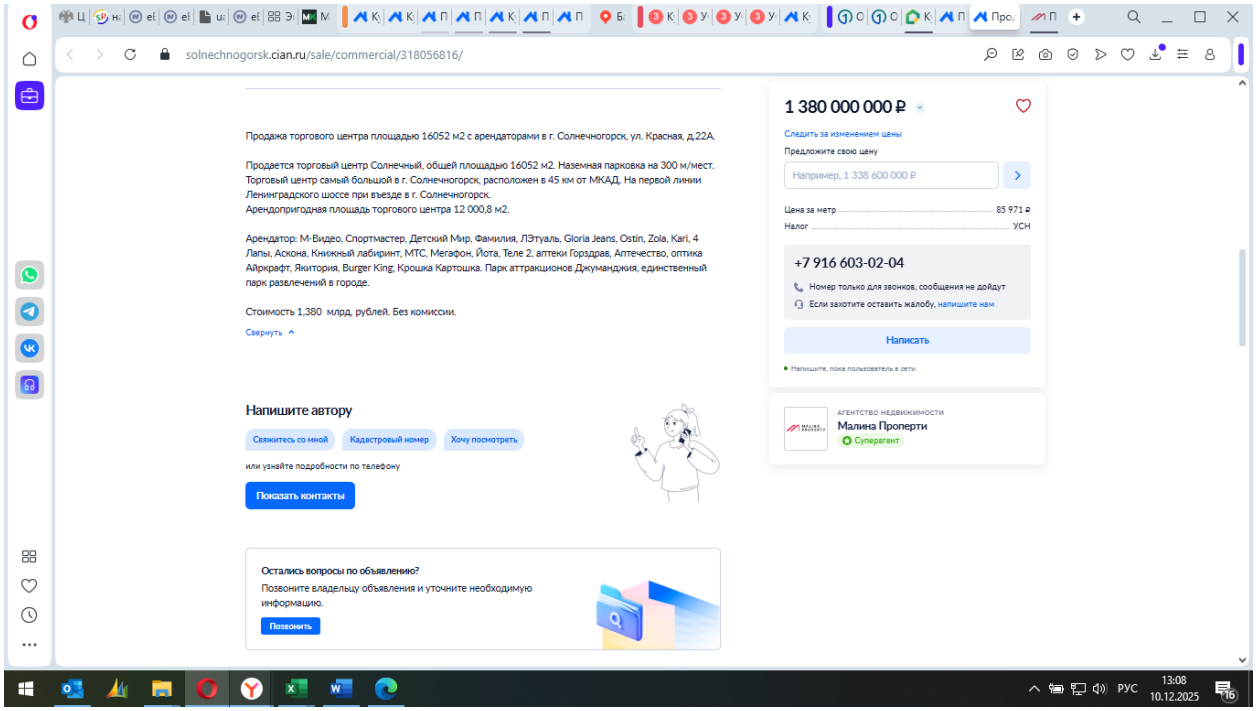

elektrostal.cian.ru/sale/commercial/317489827/
Фотографии (9)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Торговая площадь, 15 770 м²
Об объекте
Тип помещения Street retail
Площадь 15 770 м²
Этаж 1 из 4
Парковка Наземная, 105 мест, бесплатно
Наземная, 105 мест
О ТЦ «Парк Плаза»
Год постройки 2011
Категория здания Действующее
Масштаб торгового комплекса Окружной
Кондиционирование Центральное
Система пожаротушения Сигнализация
Тип здания Торгово-развлекательный центр
Общая площадь 15 770,3 м²
Вентиляция Приточная
Отопление Центральное
Подробнее о ТЦ
1 300 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 261 000 000 ₽
Цена за метр 82 436 ₽
Налог УСН
+7 916 603-02-04
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Суперагент
РУС
12:56
10.12.2025

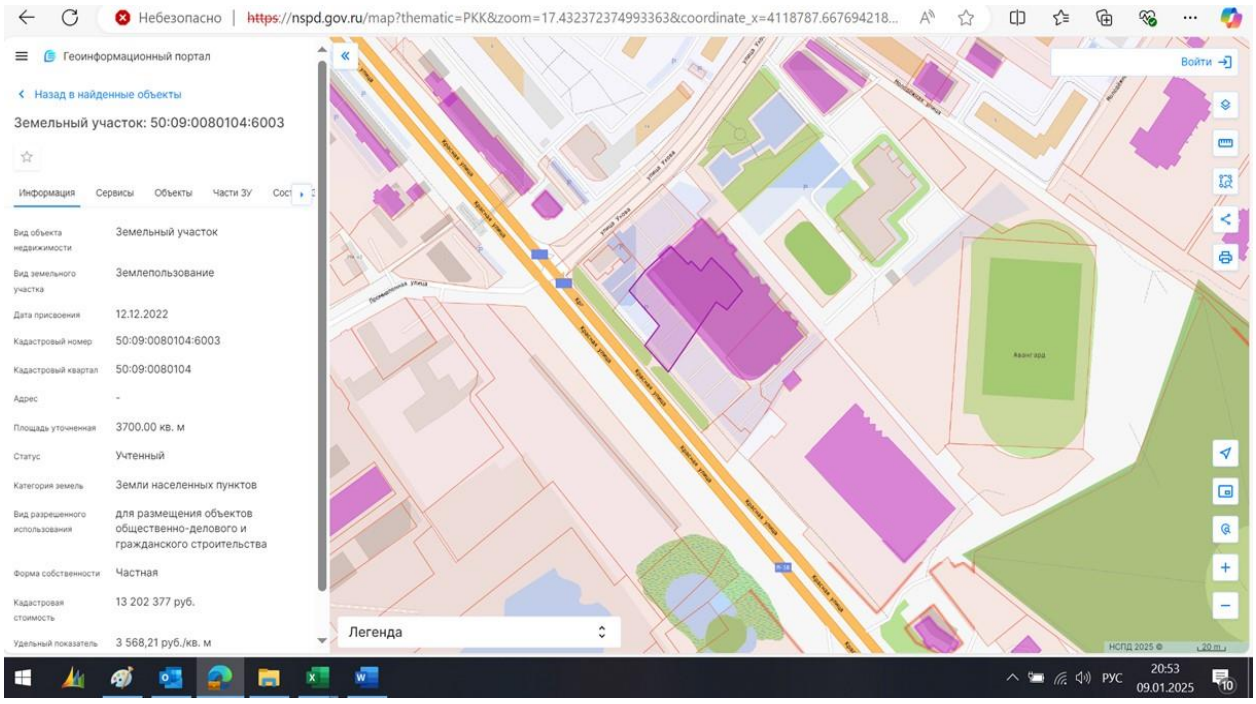


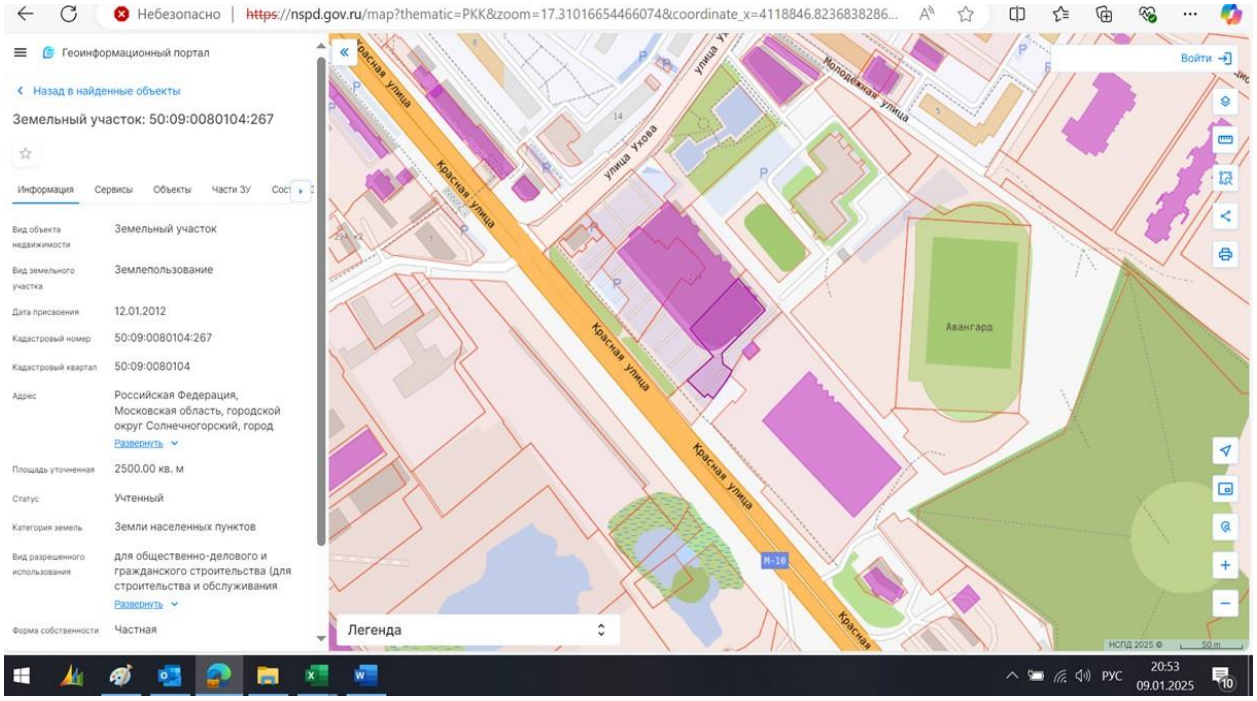
Аналог №4

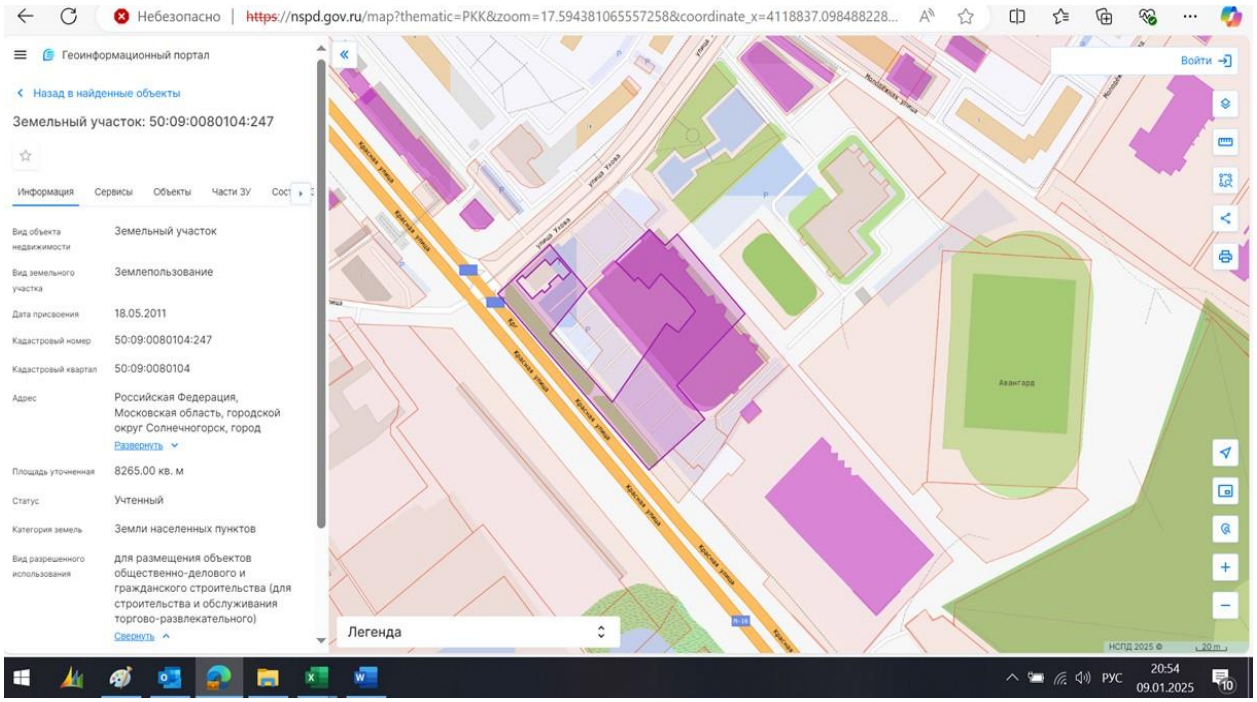
Информационный портал "Циан", https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/318056816/, 8-916 603-02-04




solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/318056816/
Продажа торгового центра площадью 16052 м2 с арендаторами в г. Солнечногорск, ул. Красная, д.22А.
Продается торговый центр Солнечный, общей площадью 16052 м2. Наземная парковка на 300 м/мест. Торговый центр самый большой в г. Солнечногорск, расположен в 45 км от МКАД. На первой линии Ленинградского шоссе при въезде в г. Солнечногорск.
Арендопригодная площадь торгового центра 12 000,8 м2.
Арендатор: М-Видео, Спортмастер, Детский Мир, Фамилия, ЛЭтуаль, Gloria Jeans, Ostin, Zola, Kari, 4 Лапы, Аскона, Книжный лабиринт, МТС, Мегафон, Йота, Теле 2, аптеки Горздрав, Аптечество, оптика Айркрафт, Якитория, Burger King, Крошка Картошка. Парк аттракционов Джуманджия, единственный парк развлечений в городе.
Стоимость 1,380 млрд. рублей. Без комиссии.
Свернуть
1 380 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 1 338 600 000 ₽
Цена за метр 85 971 ₽
Налог УСН
+7 916 603-02-04
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Кадастровый номер
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
Малина Проперти
Суперагент
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить


Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.432372374993363&coordinate_x=4118787.667694218...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:09:0080104:6003
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата присвоения: 12.12.2022
Кадастровый номер: 50:09:0080104:6003
Кадастровый квартал: 50:09:0080104
Адрес: -
Площадь уточненная: 3700.00 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства
Форма собственности: Частная
Кадастровая стоимость: 13 202 377 руб.
Удельный показатель: 3 568,21 руб./кв. м
Войти
Легенда


Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.310166544660748coordinate_x=4118846.8236838286...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:09:0080104:267
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
12.01.2012
Кадастровый номер
50:09:0080104:267
Кадастровый квартал
50:09:0080104
Адрес
Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорский, город
Развернуть
Площадь уточненная
2500.00 кв. м
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
для общественно-делового и гражданского строительства (для строительства и обслуживания
Развернуть
Форма собственности
Частная
Легенда
Войти
Красная улица
Молодёжная улица
улица Ухова
Авангард
М-10
НСПД 2025
50 m
РУС
20:53
09.01.2025


Небезопасно | https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.594381065557258coordinate_x=4118837.098488228...
Геоинформационный портал
Назад в найденные объекты
Земельный участок: 50:09:0080104:247
Информация
Сервисы
Объекты
Части ЗУ
Вид объекта недвижимости
Земельный участок
Вид земельного участка
Землепользование
Дата присвоения
18.05.2011
Кадастровый номер
50:09:0080104:247
Кадастровый квартал
50:09:0080104
Адрес
Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, город
Развернуть
Площадь уточненная
8265.00 кв. м
Статус
Учтенный
Категория земель
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования
для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства (для строительства и обслуживания торгово-развлекательного)
Свернуть
Легенда
Войти
Авангард
НСПД 2025
20 m
РУС
20:54
09.01.2025

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

Коэффициенты корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Справочник оценщика недвижимости-2025. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2025 г. Лейфер Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,71	0,88

АО «НЭО ЦЕНТР»

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание) для земельного участка

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2025 г. (https://cepes-invest.com/handbook/comev25/on_completion_of_the_transaction_2025)

Корректировка на завершение сделки (торг)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2025 г.

Автор - Баранцев Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Пекарниной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается

Корректировка на завершение сделки (торг) - учитывает разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Цена предложения чаще всего не совпадает с ценой продажи и, как правило, является завышенной, поскольку продавец всегда желает извлечь из сделки максимальную выгоду. Покупатель, в свою очередь, стремится приобрести имущество за более низкую цену. Ниже приведены данные по размеру корректировки на торг при продаже (табл. 1) и при сдаче имущества в аренду (табл. 2).

Таблица 1

Корректировка на завершение сделки (торг) при продаже

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.900	0.980	0.940
Офисная	0.890	0.960	0.925
Производственная	0.870	0.960	0.915
Складская	0.900	0.970	0.935
Земельные участки	0.850	0.980	0.915
Специализированные низколиквидные объекты	0.800	0.920	0.860

Таблица 2

Корректировка на завершение сделки (торг) при аренде

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Торговая	0.920	0.980	0.950
Офисная	0.900	0.980	0.940
Производственная	0.880	0.960	0.920
Складская	0.900	0.980	0.940
Земельные участки	0.900	0.960	0.930
Специализированные низколиквидные объекты	0.880	0.930	0.905

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №35, 2025 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание (https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik)

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,53	6,25	14,90

Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,6%	5,4%	13,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,7%	4,8%	12,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	7,9%	18,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,6%	4,4%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2%	17,5%

ЭО ЦЕНТР

Корректировка на местоположения

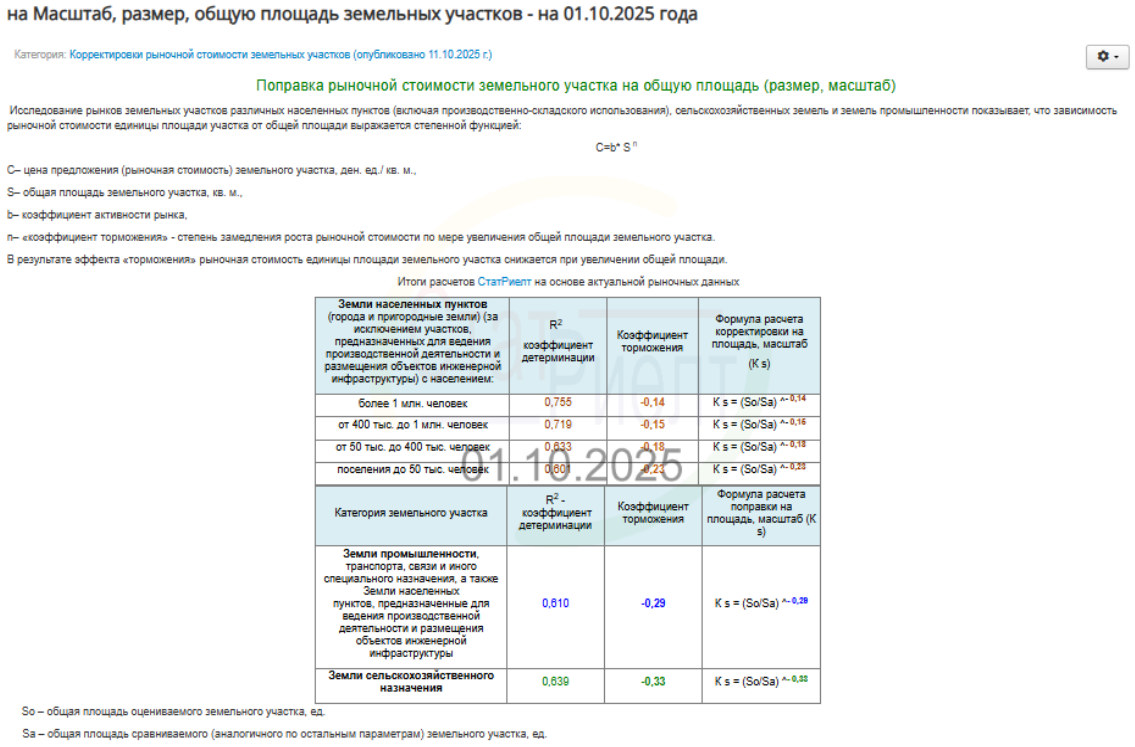
https://pfagroup.ru/upload/iblock/a3f/77r9dppi752hjfq0cfk7t4w755ow0ynn.pdf

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	88 000	105 300	98 100	48 300	10 200	14 500	12 700	7 900
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	77 200	119 500	106 700	46 900	11 500	17 500	15 200	8 500
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	63 500	80 600	76 000	40 500	9 500	15 300	13 200	7 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	71 300	111 400	90 100	46 200	10 200	15 300	12 600	6 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	79 600	139 900	128 300	57 400	10 900	18 700	16 400	7 400
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	80 700	168 600	150 300	64 300	10 900	20 700	17 100	7 100
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	66 700	121 700	98 900	47 400	12 100	18 400	13 600	7 900
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	99 700	134 000	121 600	53 400	13 900	17 600	14 600	7 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	52 100	84 500	80 400	27 300	9 900	14 400	11 300	3 900
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	51 700	69 100	66 000	31 300	8 800	12 400	10 500	4 300
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	45 100	69 600	57 500	21 300	8 600	11 000	9 600	2 900
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 900	73 700	62 100	17 600	8 300	11 400	10 500	3 100
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	67 800	81 700	78 000	25 000	8 700	13 700	11 800	3 400
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	53 000	85 900	75 300	34 700	9 200	13 500	11 900	4 100
	Запад	г.Истра; г.Руза	45 600	93 100	63 200	25 100	10 400	17 600	13 900	5 600
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	60 800	81 300	74 600	29 600	8 800	13 500	12 300	5 500
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	44 000	75 100	62 600	19 700	6 800	10 600	8 700	3 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	36 400	53 000	46 200	15 900	7 900	10 000	9 100	2 500
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	56 400	70 200	65 300	16 600	8 200	13 300	10 700	2 600
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	37 400	69 200	62 100	16 800	8 600	11 900	11 400	3 200
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	35 900	65 300	45 900	19 000	7 600	10 600	8 900	3 500
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	37 700	50 700	44 100	16 700	7 400	12 000	9 400	3 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Корректировка на площадь земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b*S^{n}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	K s = (So/Sa) ^- 0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	K s = (So/Sa) ^- 0,15
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	K s = (So/Sa) ^- 0,18
поселения до 50 тыс. человек	0,60	-0,22	K s = (So/Sa) ^- 0,22
Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	K s = (So/Sa) ^- 0,29
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	K s = (So/Sa) ^- 0,33

01.10.2025

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

cepes-invest.com/handbook/comev25/adjustment-the-area-2025

АФОС
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе | Оплата | Регистрация | Вход в систему | Меню

Скрыть меню

Корректировка на отличие размера площадей

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2025 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2025 г. и 01.01.2026 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_S = (S_{оо} \div S_{оа})^{K_n}, \text{ где}$$

$S_{оо}$ - площадь объекта оценки;
$S_{оа}$ - площадь объекта аналога;
K_n - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.
Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 1.

Таблица 1

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.11	-0.10
Торговые	-0.06	-0.11	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.13	-0.11
Складские	-0.09	-0.13	-0.11
Производственные	-0.09	-0.13	-0.11
Гостиничные	-0.07	-0.12	-0.10
Банковские	-0.07	-0.12	-0.10
Медицинские	-0.09	-0.11	-0.10
Общественного питания	-0.06	-0.11	-0.09
Сферы услуг	-0.08	-0.10	-0.09
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.12	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.10	-0.10
Паркинг	-0.09	-0.10	-0.10
Категория: Земли сельскохозяйственного назначения	-0.10	-0.20	-0.15
Категория: Земли населенных пунктов	-0.09	-0.16	-0.13
Категория: Земли промышленности	-0.10	-0.19	-0.14
Категория: Земли особо охраняемых территорий и объектов	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли лесного фонда	-0.10	-0.24	-0.17
Категория: Земли водного фонда	-0.10	-0.24	-0.17

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки

Коридорный коэффициент

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3928-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2025-goda

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

К корид. = S общ./S арендопригодн.

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

S арендопригодн. = S общ. - S вспомог.

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2025 года:

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,15	**1,12**	0,87	0,93	**0,89**
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	**1,21**	0,78	0,87	**0,83**
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	**1,07**	0,90	0,97	**0,93**
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	**1,11**	0,84	0,95	**0,90**
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,15	**1,11**	0,85	0,94	**0,90**
2.2.	Офисные (административные)и общественного питания здания и встроенные помещения	1,09	1,22	**1,16**	0,81	0,91	**0,86**
3.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,08	**1,05**	0,92	0,99	**0,95**
3.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	**1,08**	0,85	0,99	**0,93**

Корректировка на торг для коммерческой недвижимости

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 8-е издание (https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,46	8,32	14,54
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.)	11,87	8,15	15,26

Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)

Таблица 483. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,7%	5,6%	13,9%
2. Стрит-ритейл	8,4%	4,8%	12,1%
3. Торговые площади	8,6%	4,7%	12,5%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	4,3%	12,3%
2. Стрит-ритейл	7,8%	3,9%	11,8%
3. Торговые площади	8,3%	4,0%	12,6%

Корректировка на район города

Справочник Оценщика и судебного эксперта-2025 г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2025 г.)

Таблица 76. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,74	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,86
Окраины городов, промзоны	0,62	0,51	0,73
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,65	0,84

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3925-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2025-goda

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,751
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,26	0,622

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.10.2025

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости в рамках затратного подхода

Корректирующий коэффициент стоимости строительства в Московской области

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 119, апрель 2022 г.

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** на **01.04.2022** г. по сравнению с **01.01.2020** г. (базовый регион **МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**)

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта по кластерам рекомендуется использовать средневзвешенную величину, отмеченную символом «»*

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых бетонных и железобетонных блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона			панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	железобетона: в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем: КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,993	0,865	0,862	1,044	0,893	0,915	0,915	0,951	0,993	1,003
Брянская область	0,899	0,849	0,756	0,912	0,823	0,873	0,863	0,915	0,900	0,864
Владимирская область	1,033	0,959	0,867	0,983	0,906	0,959	0,938	0,971	0,971	1,055
Воронежская область	0,978	0,914	0,891	1,008	0,948	0,964	0,973	1,009	1,011	1,014
г. Москва	1,290	1,233	1,334	1,129	1,266	1,304	1,297	1,267	1,366	1,366
Московская область	1,221	1,205	1,183	1,261	1,203	1,209	1,211	1,220	1,218	1,226
Ивановская область	1,099	0,950	0,911	1,058	0,932	0,953	0,941	0,992	1,010	1,017
Калужская область	1,052	0,936	0,967	0,921	0,965	0,999	0,982	1,020	1,035	1,044
Костромская область	0,880	0,768	0,735	0,817	0,795	0,834	0,834	0,884	0,846	0,858
Курская область	1,000	0,937	0,918	0,898	0,937	0,978	0,981	1,002	0,995	1,052
Липецкая область	0,958	0,894	0,841	0,919	0,872	0,903	0,910	0,962	0,936	0,959
Орловская область	0,906	0,693	0,792	0,944	0,854	0,906	0,869	0,935	0,919	0,908
Рязанская область	0,952	0,830	0,812	0,956	0,862	0,899	0,896	0,951	0,923	0,909
Смоленская область	0,876	0,788	0,759	0,904	0,837	0,859	0,869	0,902	0,904	0,897
Тамбовская область	0,956	0,853	0,810	0,962	0,847	0,881	0,889	0,922	0,937	0,936
Тверская область	0,981	0,912	0,929	0,936	0,949	0,984	0,983	1,023	1,037	0,995
Тульская область	1,061	0,921	0,936	1,064	0,951	0,980	0,980	1,018	1,005	1,022
Ярославская область	1,064	0,919	0,899	0,948	0,932	0,966	0,959	0,989	0,981	1,026
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,351	1,085	1,235	1,247	1,149	1,175	1,164	1,170	1,204	1,391
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,418	1,139	1,297	1,309	1,207	1,234	1,222	1,229	1,265	1,461
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,685	1,353	1,541	1,556	1,434	1,466	1,452	1,460	1,503	1,736
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,245	1,803	2,053	2,072	1,909	1,953	1,934	1,944	2,001	2,312
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,707	1,371	1,561	1,576	1,452	1,485	1,471	1,479	1,522	1,758
Вологодская область	1,098	0,937	0,971	1,041	0,969	0,987	0,995	1,038	1,020	1,047
г. Санкт-Петербург	1,269	1,172	1,230	1,109	1,211	1,229	1,209	1,243	1,223	1,242
Ленинградская область *	1,238	1,071	1,228	0,989	1,112	1,152	1,134	1,155	1,152	1,186
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,238	1,071	1,228	0,989	1,112	1,152	1,134	1,155	1,152	1,186
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,264	1,094	1,254	1,010	1,135	1,176	1,158	1,179	1,176	1,211
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,288	1,114	1,278	1,028	1,156	1,198	1,180	1,201	1,198	1,234
Калининградская область	1,180	1,082	1,161	0,927	1,081	1,105	1,105	1,133	1,175	1,216
Мурманская область	1,639	1,403	1,541	1,380	1,455	1,490	1,472	1,474	1,515	1,617
Новгородская область	1,044	0,936	0,915	0,995	0,932	0,980	0,968	0,996	0,995	1,014
Псковская область	0,925	0,802	0,780	0,926	0,819	0,849	0,858	0,913	0,924	0,941
Республика Карелия *	1,179	1,025	1,039	1,289	1,067	1,061	1,068	1,085	1,145	1,282
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,262	1,097	1,112	1,379	1,131	1,136	1,143	1,161	1,225	1,372
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,238	1,076	1,091	1,353	1,110	1,114	1,121	1,139	1,202	1,346
Республика Коми *	1,273	1,086	1,131	1,076	1,100	1,135	1,123	1,149	1,160	1,253
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,336	1,140	1,187	1,129	1,155	1,191	1,179	1,206	1,219	1,316
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,370	1,169	1,217	1,158	1,184	1,221	1,209	1,236	1,249	1,348
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,551	1,324	1,378	1,311	1,341	1,383	1,369	1,400	1,414	1,527
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,593	1,360	1,415	1,347	1,377	1,420	1,406	1,438	1,453	1,568
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,606	1,372	1,429	1,359	1,390	1,434	1,419	1,452	1,466	1,583
Южный федеральный округ										
Астраханская область	0,985	0,901	0,860	0,979	0,907	0,990	0,954	0,984	1,000	1,015
Волгоградская область	1,065	0,924	1,022	0,992	0,969	1,003	1,013	1,031	1,061	1,103
Кабардино-Балкарская Республика	0,780	0,717	0,704	0,660	0,740	0,803	0,790	0,853	0,856	0,855
Карачаево-Черкесская Республика	0,767	0,804	0,607	0,939	0,899	0,792	0,754	0,814	0,799	0,807
Краснодарский край *	1,075	0,946	1,013	1,010	0,987	1,024	1,022	1,056	1,020	1,081
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,075	0,946	1,013	1,010	0,987	1,024	1,022	1,056	1,020	1,081
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,193	1,050	1,125	1,121	1,095	1,136	1,135	1,172	1,132	1,200

Строительно-монтажные работы

© КО-ИНВЕСТ 2022

* *Состав кластеров приведен в Разделе «Общая часть», Таблица «Территориальный состав кластеров по регионам РФ» стр. 10 - 11*

Строительно-монтажные работы

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.04.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г. (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2021 г., показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта по кластерам рекомендуется использовать средневзвешенный показатель, отмеченный символом «»*

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых вчистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона: в бескаркасных системах	в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем: КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,200	1,176	1,151	1,227	1,173	1,185	1,185	1,194	1,194	1,207
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,071	1,027	1,000	1,215	1,044	1,038	1,042	1,064	1,101	1,089
Брянская область	0,970	1,007	0,877	1,062	0,963	0,989	0,983	1,025	0,998	0,937
Владимирская область	1,113	1,139	1,005	1,145	1,060	1,087	1,069	1,087	1,077	1,145
Воронежская область	1,054	1,085	1,033	1,174	1,109	1,093	1,109	1,130	1,121	1,100
г. Москва	1,391	1,464	1,547	1,315	1,482	1,478	1,476	1,418	1,515	1,482
Московская область	1,316	1,431	1,371	1,468	1,408	1,371	1,380	1,366	1,350	1,331
Ивановская область	1,185	1,127	1,056	1,232	1,090	1,080	1,072	1,111	1,121	1,104
Калужская область	1,135	1,112	1,121	1,072	1,129	1,132	1,119	1,142	1,149	1,133
Костромская область	0,949	0,911	0,853	0,951	0,930	0,945	0,950	0,990	0,938	0,931
Курская область	1,078	1,112	1,065	1,046	1,096	1,109	1,117	1,122	1,103	1,142
Липецкая область	1,033	1,061	0,975	1,070	1,020	1,024	1,037	1,077	1,038	1,041
Орловская область	0,979	1,060	0,919	1,100	0,999	1,027	1,013	1,047	1,019	0,966
Рязанская область	1,026	0,985	0,941	1,113	1,008	1,019	1,021	1,064	1,023	0,987
Смоленская область	0,944	0,935	0,880	1,052	0,979	0,974	0,990	1,010	1,002	0,973
Тамбовская область	1,031	1,013	0,940	1,120	0,991	0,998	1,013	1,033	1,040	1,016
Тверская область	1,058	1,083	1,078	1,090	1,110	1,115	1,120	1,145	1,150	1,069
Тульская область	1,144	1,094	1,065	1,238	1,113	1,111	1,116	1,139	1,114	1,109
Ярославская область	1,148	1,091	1,042	1,103	1,090	1,095	1,092	1,107	1,088	1,113
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,456	1,288	1,432	1,452	1,344	1,332	1,326	1,310	1,336	1,510
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,529	1,352	1,504	1,525	1,412	1,399	1,392	1,375	1,402	1,585
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,817	1,607	1,787	1,812	1,677	1,662	1,655	1,634	1,666	1,884
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,420	2,140	2,380	2,413	2,234	2,214	2,204	2,177	2,219	2,509
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,840	1,627	1,810	1,835	1,699	1,683	1,676	1,655	1,688	1,908
Вологодская область	1,184	1,112	1,125	1,212	1,134	1,119	1,134	1,162	1,132	1,137
г. Санкт-Петербург	1,369	1,392	1,426	1,291	1,417	1,393	1,378	1,391	1,356	1,348
Ленинградская область *	1,335	1,272	1,424	1,151	1,300	1,305	1,292	1,293	1,277	1,287
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,335	1,272	1,424	1,151	1,300	1,305	1,292	1,293	1,277	1,287
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,363	1,299	1,454	1,176	1,328	1,333	1,320	1,320	1,304	1,314
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,388	1,323	1,481	1,197	1,352	1,357	1,344	1,345	1,328	1,339
Калининградская область	1,273	1,284	1,347	1,079	1,265	1,253	1,259	1,269	1,303	1,319
Мурманская область	1,757	1,665	1,787	1,607	1,702	1,689	1,677	1,650	1,680	1,755
Новгородская область	1,126	1,111	1,062	1,159	1,090	1,111	1,103	1,115	1,103	1,101
Псковская область	0,997	0,952	0,905	1,079	0,959	0,962	0,977	1,023	1,024	1,021
Республика Карелия *	1,271	1,217	1,205	1,501	1,236	1,203	1,217	1,215	1,270	1,392
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,360	1,302	1,289	1,606	1,323	1,287	1,302	1,300	1,358	1,489
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,335	1,278	1,265	1,576	1,298	1,263	1,278	1,275	1,333	1,461
Республика Коми *	1,372	1,289	1,311	1,252	1,287	1,286	1,280	1,286	1,287	1,360
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,441	1,354	1,377	1,315	1,351	1,350	1,344	1,350	1,351	1,426
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,477	1,388	1,411	1,348	1,385	1,384	1,377	1,384	1,385	1,463
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,672	1,571	1,598	1,526	1,568	1,567	1,559	1,567	1,569	1,657
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,718	1,614	1,641	1,568	1,611	1,610	1,602	1,610	1,611	1,702
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,734	1,629	1,657	1,583	1,626	1,625	1,617	1,625	1,626	1,718
Южный федеральный округ										
Астраханская область	1,062	1,069	0,997	1,140	1,061	1,122	1,087	1,101	1,109	1,101
Волгоградская область	1,148	1,097	1,185	1,155	1,134	1,137	1,155	1,155	1,176	1,197
Кабардино-Балкарская Республика	0,840	0,851	0,816	0,768	0,866	0,910	0,900	0,955	0,949	0,928
Карачаево-Черкесская Республика	0,827	0,954	0,704	1,094	0,818	0,898	0,859	0,912	0,886	0,876
Краснодарский край *	1,159	1,123	1,175	1,176	1,154	1,160	1,165	1,182	1,131	1,174
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,159	1,123	1,175	1,176	1,154	1,160	1,165	1,182	1,131	1,174
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,286	1,246	1,304	1,305	1,281	1,288	1,293	1,313	1,255	1,303

* *Состав кластеров приведен в Разделе «Опыт и статьи», Таблица «Территориальный состав кластеров по регионам РФ» стр. 10-11*

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	**0,9840**	**0,9843**	**0,9852**	**0,9845**	**0,9871**	**0,9814**	**0,9824**
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2022	**1,0461**	**1,0490**	**1,0475**	**1,0426**	**1,0334**	**1,0403**	**1,0472**
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 Кв. 2022	**1,0833**	**1,0890**	**1,0863**	**1,0769**	**1,0605**	**1,0741**	**1,0858**
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 Кв. 2022	**1,0996**	**1,1054**	**1,1021**	**1,0920**	**1,0732**	**1,0892**	**1,1021**
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1068
4 Кв. 2022 Прогноз	**1,1133**	**1,1195**	**1,1156**	**1,1049**	**1,0844**	**1,1032**	**1,1162**
Октябрь 2022	1,1087	1,1148	1,1111	1,1006	1,0807	1,0985	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1079	1,1209

Строительно-монтажные работы

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 126, январь 2024 г.

Выпуск 126 · январь 2024

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2023	**1,0086**	**1,0088**	**1,0084**	**1,0082**	**1,0073**	**1,0090**	**1,0088**
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
2 Кв. 2023	**1,0149**	**1,0152**	**1,0145**	**1,0143**	**1,0125**	**1,0154**	**1,0153**
Апрель 2023	1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144	1,0143
Май 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Июнь 2023	1,0159	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0163	1,0163
3 Кв. 2023	**1,0467**	**1,0470**	**1,0462**	**1,0461**	**1,0439**	**1,0471**	**1,0471**
Июль 2023	1,0312	1,0315	1,0307	1,0306	1,0284	1,0315	1,0316
Август 2023	1,0466	1,0469	1,0461	1,0460	1,0439	1,0470	1,0470
Сентябрь 2023	1,0623	1,0626	1,0618	1,0617	1,0595	1,0627	1,0628
4 Кв. 2023	**1,0941**	**1,0972**	**1,0934**	**1,0913**	**1,0928**	**1,0898**	**1,0937**
Октябрь 2023	1,0791	1,0802	1,0760	1,0763	1,0768	1,0753	1,0771
Ноябрь 2023	1,0945	1,0975	1,0937	1,0920	1,0938	1,0900	1,0944
Декабрь 2023	1,1088	1,1138	1,1105	1,1056	1,1077	1,1042	1,1097
1 Кв. 2024 Прогноз	**1,1268**	**1,1322**	**1,1287**	**1,1235**	**1,1259**	**1,1218**	**1,1278**
Январь 2024	1,1178	1,1229	1,1195	1,1145	1,1168	1,1129	1,1187
Февраль 2024	1,1268	1,1322	1,1287	1,1234	1,1259	1,1218	1,1278
Март 2024	1,1359	1,1415	1,1379	1,1324	1,1351	1,1307	1,1369

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 127, апрель 2024 г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 69

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

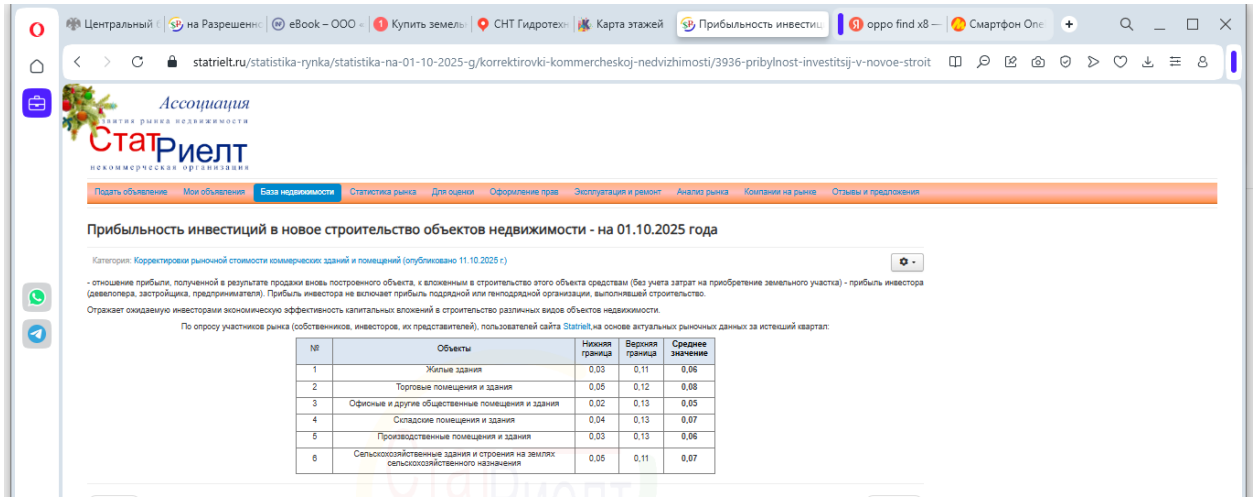
БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2023	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2023	**0,9154**	**0,9115**	**0,9136**	**0,9174**	**0,9140**	**0,9196**	**0,9149**
Апрель 2023	0,9145	0,9106	0,9128	0,9165	0,9134	0,9187	0,9140
Май 2023	0,9154	0,9115	0,9136	0,9174	0,9140	0,9196	0,9149
Июнь 2023	0,9163	0,9124	0,9144	0,9184	0,9147	0,9204	0,9159
3 Кв. 2023	**0,9440**	**0,9401**	**0,9422**	**0,9462**	**0,9424**	**0,9483**	**0,9436**
Июль 2023	0,9300	0,9261	0,9282	0,9321	0,9284	0,9342	0,9296
Август 2023	0,9440	0,9400	0,9421	0,9461	0,9423	0,9482	0,9435
Сентябрь 2023	0,9581	0,9541	0,9562	0,9603	0,9565	0,9624	0,9577
4 Кв. 2023	**0,9868**	**0,9851**	**0,9846**	**0,9871**	**0,9865**	**0,9870**	**0,9856**
Октябрь 2023	0,9732	0,9699	0,9690	0,9735	0,9720	0,9738	0,9706
Ноябрь 2023	0,9872	0,9854	0,9849	0,9877	0,9875	0,9871	0,9862
Декабрь 2023	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2024	**1,0061**	**1,0076**	**1,0063**	**1,0052**	**1,0050**	**1,0065**	**1,0056**
Январь 2024	1,0021	1,0033	1,0021	1,0015	1,0018	1,0026	1,0022
Февраль 2024	1,0049	1,0068	1,0047	1,0042	1,0034	1,0052	1,0048
Март 2024	1,0113	1,0128	1,0121	1,0099	1,0099	1,0118	1,0098
2 Кв. 2024 Прогноз	**1,0189**	**1,0215**	**1,0203**	**1,0165**	**1,0165**	**1,0197**	**1,0163**
Апрель 2024	1,0151	1,0171	1,0162	1,0132	1,0132	1,0157	1,0130
Май 2024	1,0189	1,0215	1,0203	1,0165	1,0165	1,0197	1,0163
Июнь 2024	1,0227	1,0258	1,0244	1,0198	1,0198	1,0237	1,0196

2 Строительно-монтажные работы

Прибыль предпринимателя

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3936-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda



statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3936-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroit

Ассоциация СтатРиелт

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости - на 01.10.2025 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,11	0,06
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,12	0,08
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,13	0,05
4	Складские помещения и здания	0,04	0,13	0,07
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,13	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,11	0,07

Подобранные аналоги в справочниках КО-Инвест

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ — Этажность: 1, Высота, м: 7.75 — КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Бетонные / цементные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	*100		Econom	РУБ. на 10 м3	96 675
ruП3.19.000.0073	*200		Econom	РУБ. на 10 м3	86 100
ruП3.19.000.0074	*300		Econom	РУБ. на 10 м3	79 056
ruП3.19.000.0075	*500		Econom	РУБ. на 10 м3	70 493
ruП3.19.000.0076	*до 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	48 340
ruП3.19.000.0077	*от 1000		Econom	РУБ. на 10 м3	45 318

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0072	19335,2	15467,1	10634,9	966,4	9668,5	5800,8		18368,7	6767,2	1932,8	6767,2		386,6	290,8	241,1	47,9		96675,0
	20,00%	16,00%	11,00%	1,00%	10,00%	6,00%		19,00%	7,00%	2,00%	7,00%		0,40%	0,30%	0,25%	0,05%		100,00%
ruП3.19.000.0073	17220,8	12914,6	7749,6	860,8	9471,3	5165,0		18942,9	4304,1	1721,8	6027,9		689,5	516,0	430,3	85,5		86100,0
	20,00%	15,00%	9,00%	1,00%	11,00%	6,00%		22,00%	5,00%	2,00%	7,00%		0,80%	0,60%	0,50%	0,10%		100,00%
ruП3.19.000.0074	15021,8	10276,3	7115,9	791,0	11858,4	5533,6		11067,4	6324,7	1580,1	6324,7		1265,3	948,4	791,0	157,5		79056,0
	19,00%	13,00%	9,00%	1,00%	15,00%	7,00%		14,00%	8,00%	2,00%	8,00%		1,60%	1,20%	1,00%	0,20%		100,00%
ruП3.19.000.0075	12690,2	10573,2	7050,1	705,2	7753,5	5639,2		7753,5	4933,8	1410,7	8459,0		1410,7	1058,0	880,7	175,2		70493,0
	18,00%	15,00%	10,00%	1,00%	11,00%	8,00%		11,00%	7,00%	2,00%	12,00%		2,00%	1,50%	1,25%	0,25%		100,00%
ruП3.19.000.0076	8702,4	7733,6	5316,4	484,1	3867,7	4350,1		3867,7	2416,9	484,1	7251,3		1546,2	1159,8	966,4	193,2		48340,0
	18,00%	16,00%	11,00%	1,00%	8,00%	9,00%		8,00%	5,00%	1,00%	15,00%		3,20%	2,40%	2,00%	0,40%		100,00%
ruП3.19.000.0077	8158,9	7251,3	4531,4	452,3	5438,1	4079,0		2265,7	2265,7	452,3	5890,3		1813,3	1359,1	1133,7	227,1		45318,0
	18,00%	16,00%	10,00%	1,00%	12,00%	9,00%		5,00%	5,00%	1,00%	13,00%		4,00%	3,00%	2,50%	0,50%		100,00%

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ — КС-12

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
- Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура
металлические опоры на бетонных фундаментах

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.011.0001	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм				*РУБ. на 10 м	11 058
ruИ3.06.011.0002	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам				*РУБ. на 10 опора	142 918
ruИ3.06.011.0003	Диаметр трубопровода 50 мм				*РУБ. на 10 м	14 423
ruИ3.06.011.0004	Диаметр трубопровода 50 мм Поправка для случая прокладки газопровода по опорам				*РУБ. на 10 опора	142 918

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами		В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.010.0127	Диаметр газопровода 50 - 70 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 5.37 %				РУБ. на 1 км	2 714 118
ruИ3.06.010.0128	Диаметр газопровода 80 - 100 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4.56 %				РУБ. на 1 км	3 365 331
ruИ3.06.010.0129	Диаметр газопровода 125 - 150 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.94 %				РУБ. на 1 км	4 374 930

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями						КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами		В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.06.009.0049	Диаметр газопровода 50 - 63 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 10.64 %				РУБ. на 1 км	2 248 833
ruИ3.06.009.0050	Диаметр газопровода 75 - 90 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 14.84 %				РУБ. на 1 км	2 926 563
ruИ3.06.009.0051	Диаметр газопровода 110 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 21.25 %				РУБ. на 1 км	3 850 741
ruИ3.06.009.0052	Диаметр газопровода 140 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 23.65 %				РУБ. на 1 км	4 928 948
ruИ3.06.009.0053	Диаметр газопровода 160 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 26.63 %				РУБ. на 1 км	5 813 518
ruИ3.06.009.0054	Диаметр газопровода 225 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 1.38 %				РУБ. на 1 км	9 668 659
ruИ3.06.009.0055	Диаметр газопровода 280 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.51 %				РУБ. на 1 км	10 240 769
ruИ3.06.009.0056	Диаметр газопровода 315 мм Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 2.66 %				РУБ. на 1 км	12 119 931

Сооружения городской инфраструктуры

Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости в рамках доходного подхода

Величина недозагрузки торговых помещений

https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-moskva-sankt-peterburg-regiony-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/

	Москва*	Санкт-Петербург**
Объем существующих площадей, тыс. кв. м	6 998	3 320
Новое предложение, тыс. кв. м	84	61
Уровень вакантности в ТЦ, %	7,0	3,2
Обеспеченность площадями кв. м на 1 000 человек	532	569

*Включая Москву в административных границах и крупнейшие торговые центры за МКАД, ориентированные преимущественно на столичных посетителей (ТРЦ «Vegas Крокус Сити», ТК «Крокус Сити Молл», ТРЦ «Мега Белая Дача», ТРЦ «Мега Химки»).

**Здесь и далее: в данные по Санкт-Петербургу включены данные Мурино и Кудрово.

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	15,0/7,8
Открыто в I–III кв. 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	174,2/108,9
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	414,9/221,9
Доля вакантных площадей, %	5,2% (-1,6 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	601

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2024 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

https://core-xp.ru/research/torgovye-tsentry-rossii-ii-kv-2025/

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3935-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

По опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	**0,89**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,64	0,86	**0,76**
3	Складские помещения и здания	0,88	0,96	**0,93**
4	Производственные помещения и здания	0,71	0,94	**0,86**

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

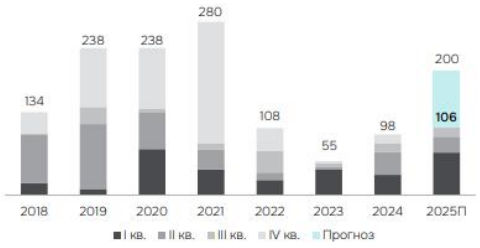
https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-torgovaya-nedvizhimost-/

Новые торговые центры: Москва

По итогам 9 месяцев 2025 года ввод новых объектов составил 106 тыс. кв. м, что является рекордным показателем с 2022 года. В III кв. в Москве было введено 2 объекта районного формата общей арендопригодной площадью 14,1 тыс. кв. м, расположенных в спальных районах города – Грис Молл (GLA: 11,0 тыс. кв. м), Комета (GLA: 3,2 тыс. кв. м).

До конца года ожидается ввод еще 94 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам 2025 года объем нового строительства достигнет 200 тыс. кв. м, что станет рекордом с 2021 года. Крупнейшим объектом, заявленным к открытию, является Avenue Sever в составе ТПУ Селигерская (GLA: 60,3 тыс. кв. м) – это будет первый объект регионального формата (GLA более 50 тыс. кв. м) с 2021 года.

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м

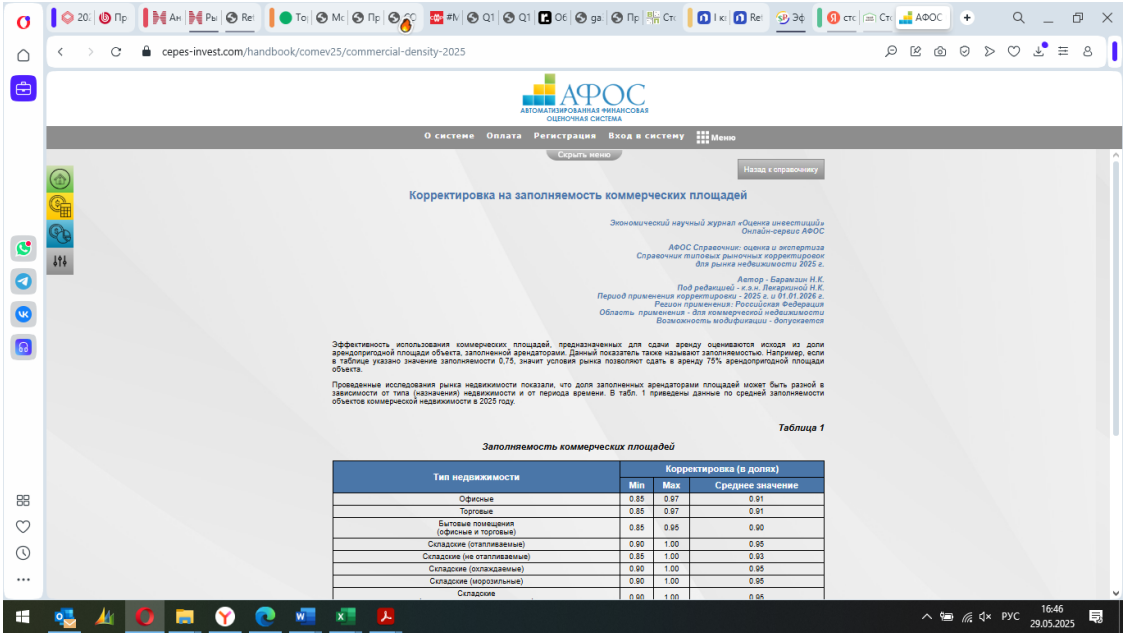


Ключевые цифры

Общее предложение, тыс. кв. м	6 653,7
Объем ввода в III кв. 2025, тыс. кв. м	14,1
Доля вакантных площадей, %	10,0
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м / 1 тыс. жителей	501,0

Примеры ТЦ, открывшихся в III квартале 2025

https://cepes-invest.com/handbook/comev25/commercial-density-2025



Справочник оценщика и судебного эксперта недвижимости-2025. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)

Таблица 7. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	14,4%	7,2%	21,7%
2. Стрит-ритейл	10,9%	5,1%	16,6%
3. Торговые площади	11,8%	5,6%	17,9%

Данные по операционным расходам

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-q3-2025

Основные показатели*	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м²	15,0/7,8
Открыто в I–III кв. 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	174,2/108,9
Планируется к открытию в 2025 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	414,9/221,9
Доля вакантных площадей, %	5,2% (-1,6 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы**:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	601

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2024 г.
*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF GROUP Research, 2025

RWAY №248, ноябрь 2015 г., стр. 63

Размер операционных расходов для торговых центров Москвы различной площади.[1]
III квартал 2015 г., *руб./кв.м/год (без учета НДС)*

OPEX[2]	Торговые центры *(площадью 10 тыс. кв.м)*	Доля в структуре затрат	Торговые центры *(площадью 30 тыс. кв.м)*	Доля в структуре затрат	Торговые центры *(площадью свыше 100 тыс. кв.м)*	Доля в структуре затрат
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	1452	23,6%	1089	23,2%	653	23,1%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	401	6,5%	301	6,4%	180	6,4%
Обеспечение пожарной безопасности	139	2,3%	104	2,2%	63	2,2%
Текущий ремонт	48	0,8%	36	0,8%	22	0,8%
Уборка мест общего пользования	341	5,5%	256	5,5%	153	5,4%
Уборка прилегающей территории	188	3,1%	141	3,0%	85	3,0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	115	1,9%	86	1,8%	52	1,8%
Вывоз мусора	128	2,1%	96	2,0%	58	2,0%
Охрана	58	0,9%	44	0,9%	26	0,9%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	34	0,5%	25	0,5%	15	0,5%
Расходы на содержание (FM УК)	320	5,2%	133	2,8%	71	2,5%
Коммунальные платежи	1284	20,9%	1391	29,7%	1085	38,4%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	320	5,2%	133	2,8%	108	3,8%
Юридические услуги						
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	2772	45,1%	1940	41,4%	905	32%*
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	873	14,2%	655	14,0%	304	10,8%*
Уборка мест общего пользования	697	11,3%	523	11,1%	243	8,6%*
Уборка прилегающей территории	605	9,8%	454	9,7%	211	7,5%*
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	43	0,7%	32	0,7%	17	0,6%*
Охрана	554	9,0%	277	5,9%	129	4,6%*
Итого OPEX:	**6148**	100%	**4687**	100%	**2823**	100%

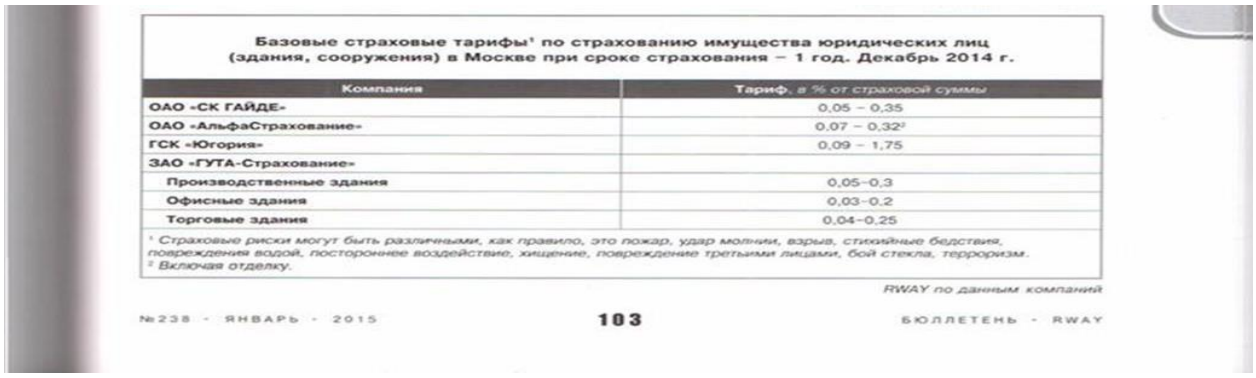
[1] *В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долга и налог на прибыль. Расходы на страхование, платежи за земельный участок, а также налог на имущество не представлены, суммарно на них приходится порядка 9-11% в общей сумме OPEX.*
[2] *В таблице представлены средние значения по статьям расходов для современных торговых центров, эксплуатирующихся от трех лет.*

* *Исправленные значения*

Источник: RWAY совместно с АКОН

Базовые тарифы по страхованию имущества

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)



Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «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

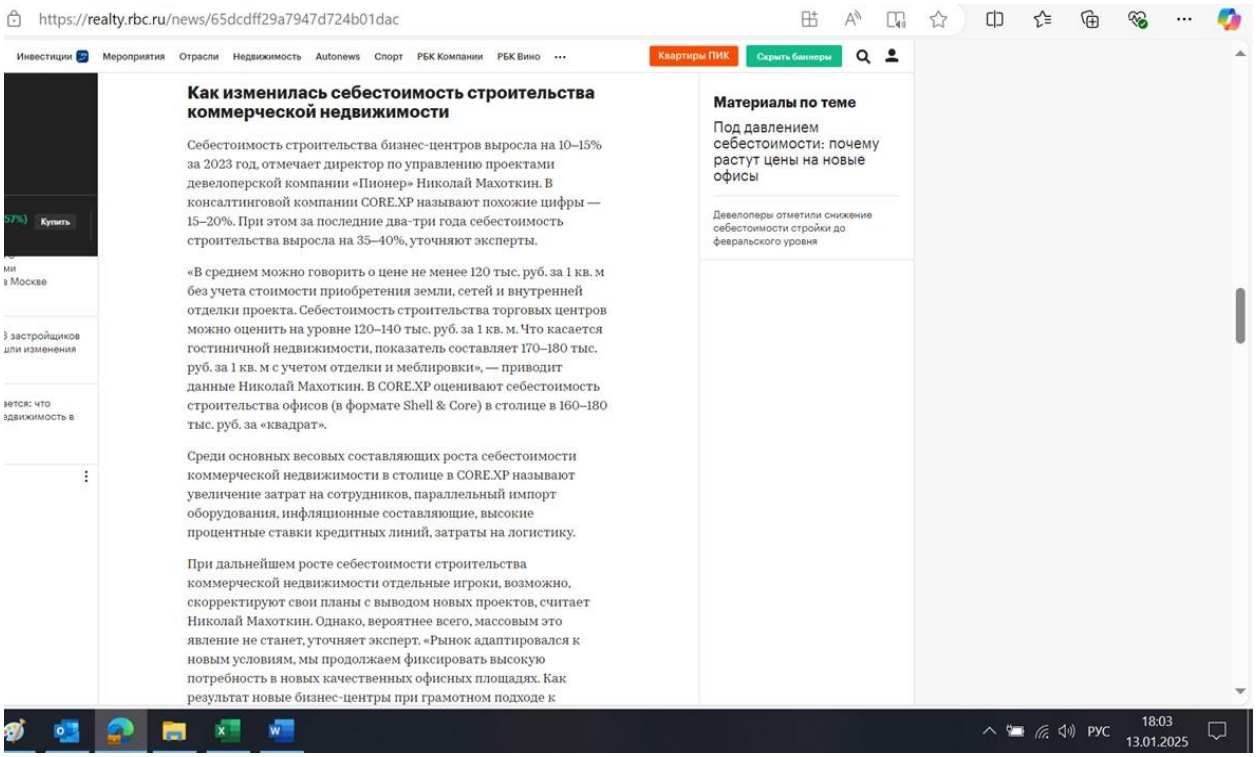
[1] Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
[2] Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Себестоимость строительства торговых центров

https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac



https://realty.rbc.ru/news/65dcdff29a7947d724b01dac

Инвестиции Мероприятия Отрасли Недвижимость Autonews Спорт РБК Компании РБК Вино ... Квартиры ПИК Скрыть баннеры

Как изменилась себестоимость строительства коммерческой недвижимости

Себестоимость строительства бизнес-центров выросла на 10–15% за 2023 год, отмечает директор по управлению проектами девелоперской компании «Пионер» Николай Махоткин. В консалтинговой компании CORE.XP называют похожие цифры — 15–20%. При этом за последние два-три года себестоимость строительства выросла на 35–40%, уточняют эксперты.

«В среднем можно говорить о цене не менее 120 тыс. руб. за 1 кв. м без учета стоимости приобретения земли, сетей и внутренней отделки проекта. Себестоимость строительства торговых центров можно оценить на уровне 120–140 тыс. руб. за 1 кв. м. Что касается гостиничной недвижимости, показатель составляет 170–180 тыс. руб. за 1 кв. м с учетом отделки и меблировки», — приводит данные Николай Махоткин. В CORE.XP оценивают себестоимость строительства офисов (в формате Shell & Core) в столице в 160–180 тыс. руб. за «квадрат».

Среди основных весовых составляющих роста себестоимости коммерческой недвижимости в столице в CORE.XP называют увеличение затрат на сотрудников, параллельный импорт оборудования, инфляционные составляющие, высокие процентные ставки кредитных линий, затраты на логистику.

При дальнейшем росте себестоимости строительства коммерческой недвижимости отдельные игроки, возможно, скорректируют свои планы с выводом новых проектов, считает Николай Махоткин. Однако, вероятнее всего, массовым это явление не станет, уточняет эксперт. «Рынок адаптировался к новым условиям, мы продолжаем фиксировать высокую потребность в новых качественных офисных площадях. Как результат новые бизнес-центры при грамотном подходе к

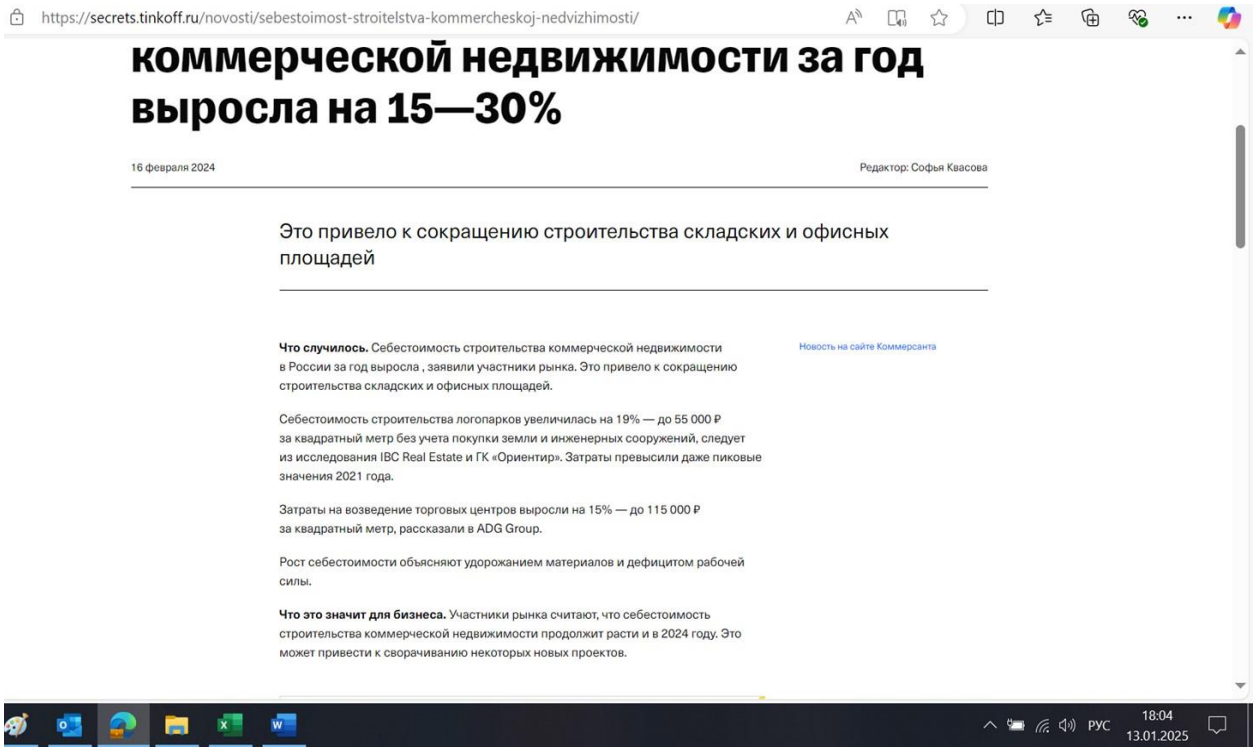
Материалы по теме

Под давлением себестоимости: почему растут цены на новые офисы

Девелоперы отметили снижение себестоимости стройки до февральского уровня

РУС 18:03 13.01.2025

https://secrets.tinkoff.ru/novosti/sebestoimost-stroitelstva-kommercheskoj-nedvizhimosti/



коммерческой недвижимости за год выросла на 15—30%

16 февраля 2024 Редактор: Софья Квасова

Это привело к сокращению строительства складских и офисных площадей

Что случилось. Себестоимость строительства коммерческой недвижимости в России за год выросла , заявили участники рынка. Это привело к сокращению строительства складских и офисных площадей.

Новость на сайте Коммерсанта

Себестоимость строительства логопарков увеличилась на 19% — до 55 000 ₽ за квадратный метр без учета покупки земли и инженерных сооружений, следует из исследования IBC Real Estate и ГК «Ориентир». Затраты превысили даже пиковые значения 2021 года.

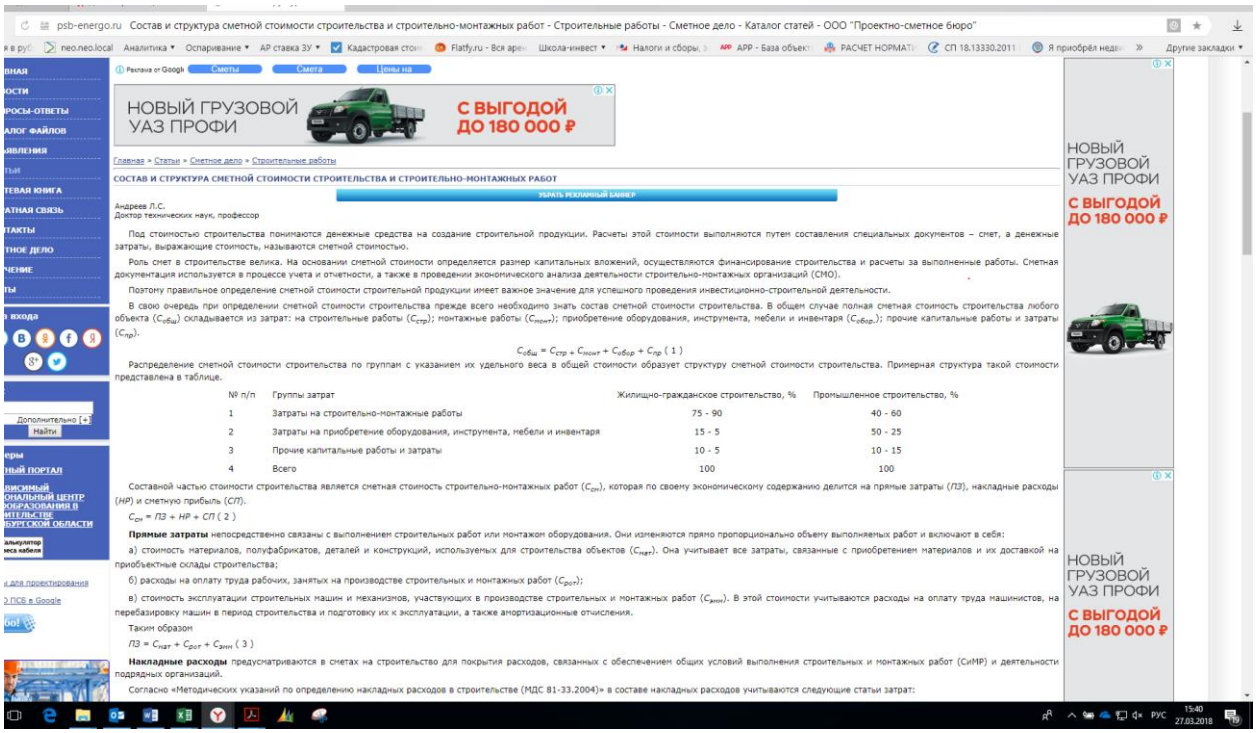
Затраты на возведение торговых центров выросли на 15% — до 115 000 ₽ за квадратный метр, рассказали в ADG Group.

Рост себестоимости объясняют удорожанием материалов и дефицитом рабочей силы.

Что это значит для бизнеса. Участники рынка считают, что себестоимость строительства коммерческой недвижимости продолжит расти и в 2024 году. Это может привести к сворачиванию некоторых новых проектов.

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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



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, осуществляются 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).

Поэтому 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 ($C_{общ}$) 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 ($C_{пр}$).

$$C_{общ} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

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:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{рот}$);

в) 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 перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{рот} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Размер вознаграждения управляющей компании

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №35, май 2025 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2025 г.

Использование:

- при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

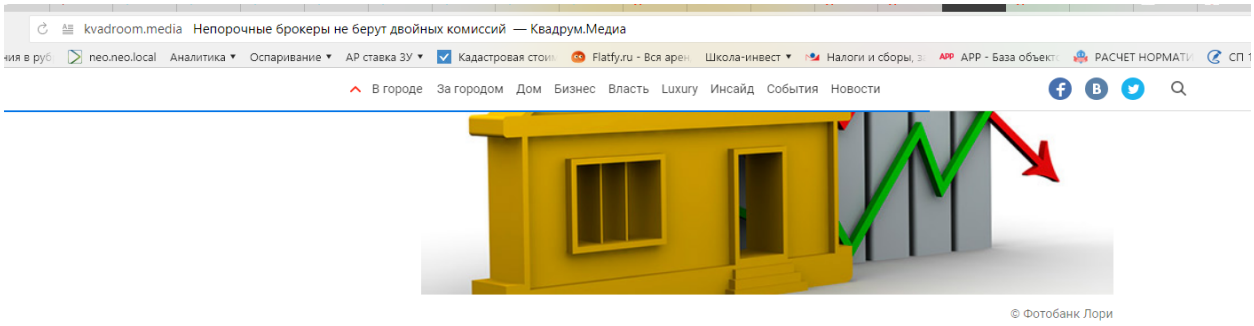
Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС). Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.
Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).
Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13-15% по сравнению с Москвой.

Таблица 1.6.1. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв. м в год

№ п/п	Населенный пункт	Тип площадей	Вид расходов	Класс		
				A	B	C
1	2	3	4	5	6	7
1	Москва	Торговые помещения	Операционные расходы	14 079	9 701	8 764
			Эксплуатационные расходы	11 478	5 275	7 052
2	Москва	Офисные помещения	Операционные расходы	13 032	8 064	6 885
			Эксплуатационные расходы	10 080	4 752	5 105
3	Москва	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	5 066	3 861	3 505
			Эксплуатационные расходы	4 357	2 177	2 707
4	Санкт-Петербург	Торговые помещения	Операционные расходы	12 614	10 063	7 965
5	Санкт-Петербург	Офисные помещения	Операционные расходы	10 363	8 600	5 485
6	Санкт-Петербург	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	4 011	3 571	2 625
			Эксплуатационные расходы	1 788	2 682	1 788
7	Московская обл.	Производственно-складские помещения	Операционные расходы	3 675	3 060	2 362

Агентское вознаграждение

http://kvadroom.media/archive/43609/



© Фотобанк Лори

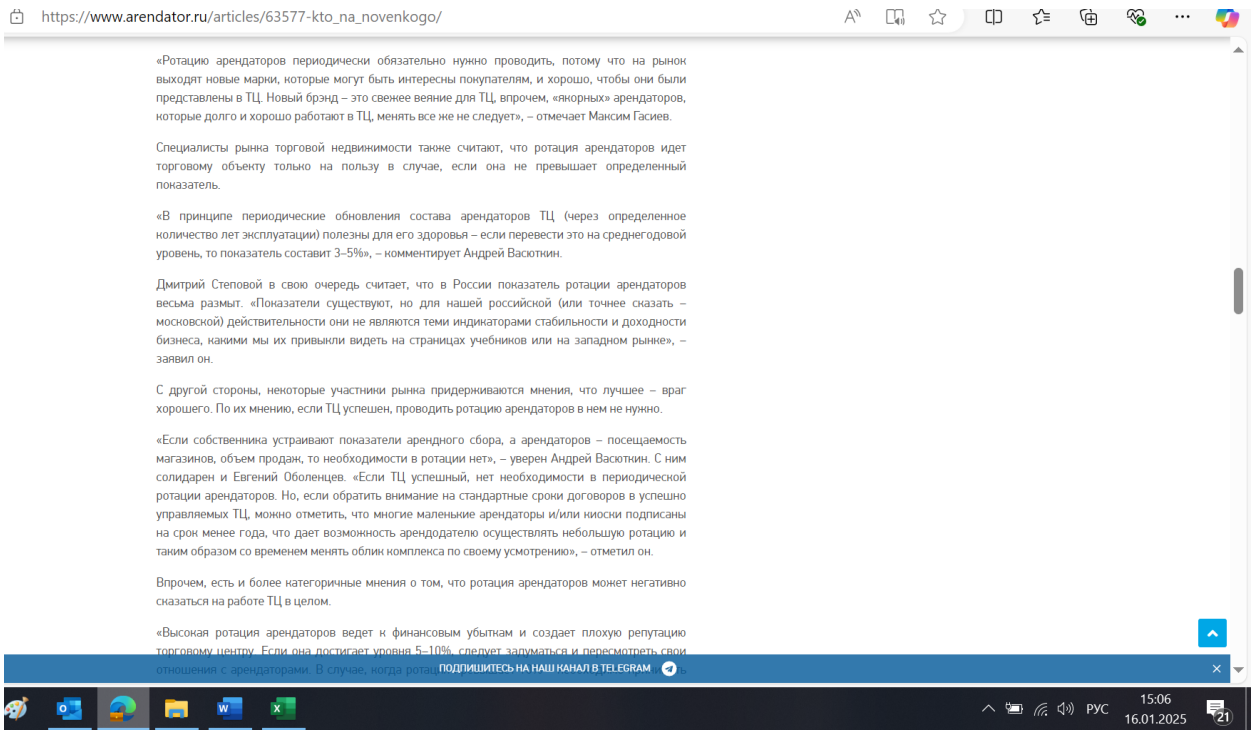
Сдам в аренду

Кризисные явления в экономике пока не сказываются на стоимости брокерских услуг при аренде коммерческих помещений. Елена Шевчук, партнер и вице-президент по коммерческой недвижимости компании GVA Sawyer раскрывает, сколько платят посредникам за подбор клиентов: «Усредненная стоимость брокерских услуг равняется размеру одного месяца аренды или 8,33% от суммы среднегодовой арендной платы, плюс НДС. Такой размер комиссии, в среднем, применяется для всех типов недвижимости – и для помещений street-retail, и для офисных помещений, и для складских площадей».

Случается, что брокер готов снизить свой гонорар до 50-75% от месячной ставки. С малым бизнесом обычно заключаются договоры на 11 месяцев, после чего ставка аренды может быть скорректирована по рыночным условиям. Более крупный бизнес можете претендовать на долгосрочные договорные отношения от нескольких до 15 лет. Перезаключить договор аренды можно уже без брокера. Для этого собственнику достаточно будет подключить штатного юриста, либо воспользоваться услугами временного юрисконсульта.

Агентское вознаграждение (ротация)

https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/



https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/

«Ротацию арендаторов периодически обязательно нужно проводить, потому что на рынок выходят новые марки, которые могут быть интересны покупателям, и хорошо, чтобы они были представлены в ТЦ. Новый брэнд – это свежее веяние для ТЦ, впрочем, «якорных» арендаторов, которые долго и хорошо работают в ТЦ, менять все же не следует», – отмечает Максим Гасиев.

Специалисты рынка торговой недвижимости также считают, что ротация арендаторов идет торговому объекту только на пользу в случае, если она не превышает определенный показатель.

«В принципе периодические обновления состава арендаторов ТЦ (через определенное количество лет эксплуатации) полезны для его здоровья – если перевести это на среднегодовой уровень, то показатель составит 3–5%», – комментирует Андрей Васютнин.

Дмитрий Степовой в свою очередь считает, что в России показатель ротации арендаторов весьма размыт. «Показатели существуют, но для нашей российской (или точнее сказать – московской) действительности они не являются теми индикаторами стабильности и доходности бизнеса, какими мы их привыкли видеть на страницах учебников или на западном рынке», – заявил он.

С другой стороны, некоторые участники рынка придерживаются мнения, что лучшее – враг хорошего. По их мнению, если ТЦ успешен, проводить ротацию арендаторов в нем не нужно.

«Если собственника устраивают показатели арендного сбора, а арендаторов – посещаемость магазинов, объем продаж, то необходимости в ротации нет», – уверен Андрей Васютнин. С ним солидарен и Евгений Оболенцев. «Если ТЦ успешный, нет необходимости в периодической ротации арендаторов. Но, если обратить внимание на стандартные сроки договоров в успешно управляемых ТЦ, можно отметить, что многие маленькие арендаторы и/или киоски подписаны на срок менее года, что дает возможность арендодателю осуществлять небольшую ротацию и таким образом со временем менять облик комплекса по своему усмотрению», – отметил он.

Впрочем, есть и более категоричные мнения о том, что ротация арендаторов может негативно сказаться на работе ТЦ в целом.

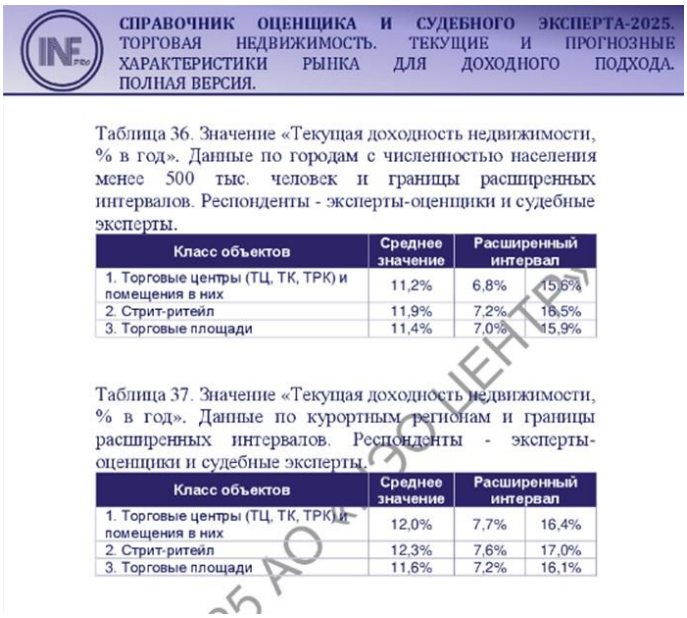
«Высокая ротация арендаторов ведет к финансовым убыткам и создает плохую репутацию торговому центру. Если она достигает уровня 5–10%, следует задуматься и пересмотреть свои отношения с арендаторами. В случае, когда ротац

ПОДПИШИТЕСЬ НА НАШ КАНАЛ В TELEGRAM

РУС 15:06 16.01.2025

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025 г. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", под редакцией Л. А. Лейфера, 2025 г.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

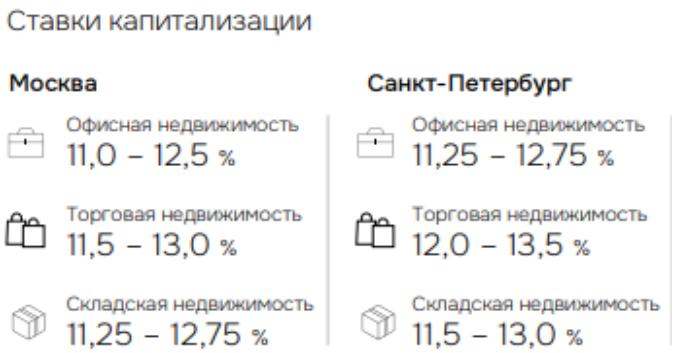
Таблица 36. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,2%	6,8%	15,6%
2. Стрит-ритейл	11,9%	7,2%	16,5%
3. Торговые площади	11,4%	7,0%	15,9%

Таблица 37. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,0%	7,7%	16,4%
2. Стрит-ритейл	12,3%	7,6%	17,0%
3. Торговые площади	11,6%	7,2%	16,1%

https://ibcrealestate.ru/research/2025-q3-investitsii-v-nedvizhimost-



Ставки капитализации

Москва		Санкт-Петербург	
Офисная недвижимость	11,0 – 12,5 %	Офисная недвижимость	11,25 – 12,75 %
Торговая недвижимость	11,5 – 13,0 %	Торговая недвижимость	12,0 – 13,5 %
Складская недвижимость	11,25 – 12,75 %	Складская недвижимость	11,5 – 13,0 %

https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2025-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy

Nikoliers

III квартал 2025 г. | Россия
Рынок инвестиций
5

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I–III квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,7	585,6	750
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	11–13	11,5–13,5	11,5–13,5	11,5–13,5

* объем инвестиций не включает транзакции с земельными участками для девелопмента

https://core-xp.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-ip-2025

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	II кв. 2025	I кв. 2025
Офисы	10,25-11,25	10,50-11,50
Торговые центры	11,50-12,50	11,50-12,50
Склады	11,25-12,25	11,25-12,25

Источник: CORE.XP Аналитика

https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-H1-2025

Источник: NF GROUP Research, Министерство экономического развития РФ, 2025

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
25,0 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	82,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	10,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
2,1 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	6,3 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,2 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
11,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	11,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	11,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

01.10.2025

Примечания:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

3. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/

Справочник коэффициентов применяемых для определения стоимости объектов недвижимости ABN consult (8 -е издание) (за пределами МКАД) https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,60	9,10	12,13
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,15	10,05	14,21

Безрисковая ставка

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

Выбрать дату: 05.12.2025

Значения КБД Московской биржи 05.12.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	13,3	13,56	13,77	13,95	14,39	14,56	14,56	14,4	14,13	13,78	13,59	13,41

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

NEO

ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"2" января 2025 г.

В соответствии с Заданием на оценку №7к Договору №ОКНИП-ТС-0789/18 от 24 октября 2018 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", заключенным между АО "УК "Первая" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 2" и АО "НЭО Центр".

Я, Шумилин Денис Владиимирович, представитель АО "НЭО Центр"совместно с представленным нижепредставителем на объекте

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр недвижимого имущества:

1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.
4. Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр" /Шумилин Д.В./

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru
123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

NEO ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: "___" января 2025 г.

Объект оценки представляет собой:

1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.
2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.
3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345,15 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.
4. Земельный участок под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, строение 96.

Окружающая застройка: _____

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

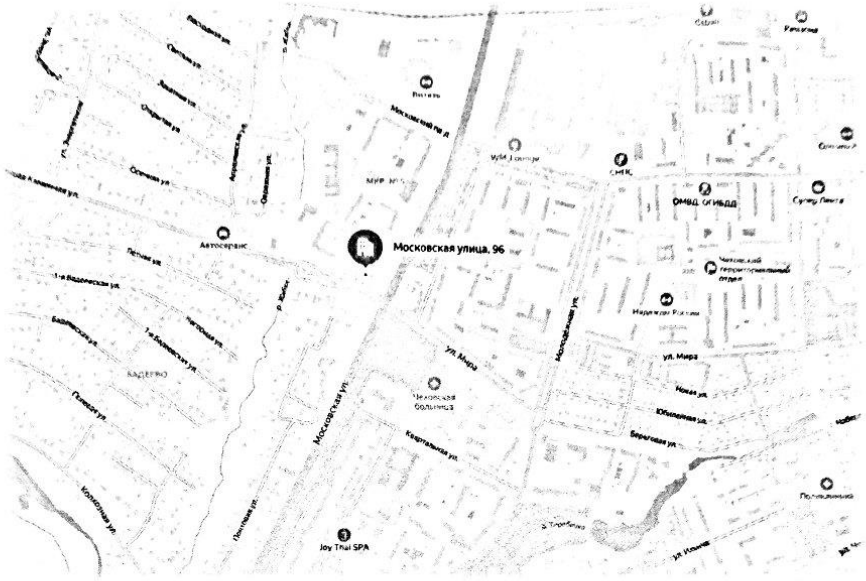
Наименование	Показатель
Электроснабжение	+
Газоснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	+ (2 панорманых, 8 пассажирских и грузопассажирсяких, 6 эскалаторов)
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: есть (тротуары, проезды, скамейки, газон и т.п.)

Наличие парковки (организованная/стихийная): есть (подземный паркинг)

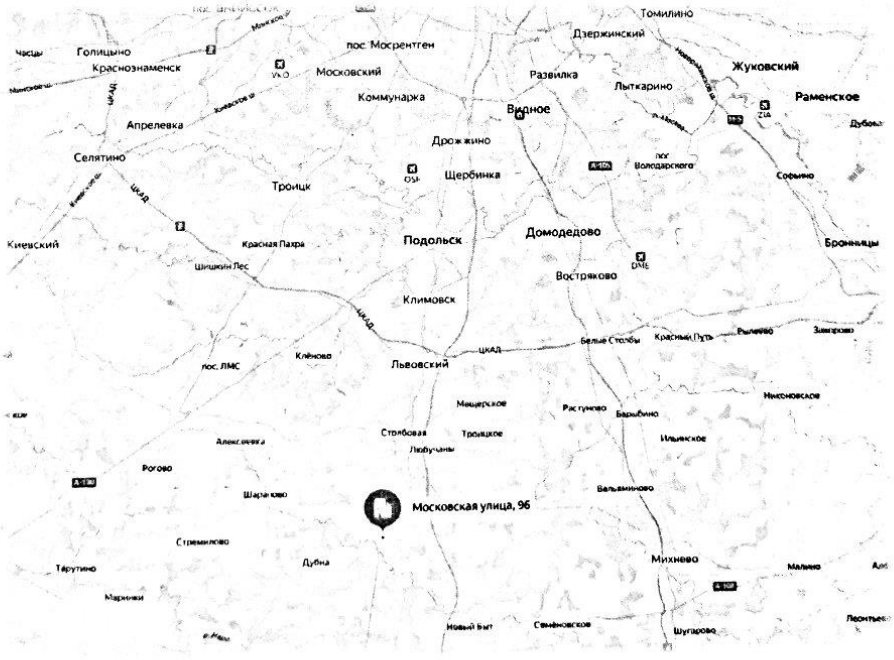
Дополнительные примечания: _____

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



Источник: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки



Источник: https://yandex.ru/maps/

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Фото 1. Фасад и прилегающая территория.

Фото 2. Фасад и прилегающая территория.

Фото 3. Фасад и прилегающая территория.

Фото 4. Фасад и прилегающая территория.

Фото 5. Фасад и прилегающая территория.

Фото 6. Фасад и прилегающая территория.

Фото 7. Фасад и прилегающая территория.

Фото 8. Фасад и прилегающая территория.

Фото 9. Фасад и прилегающая территория.

Фото 10. Фасад и прилегающая территория.

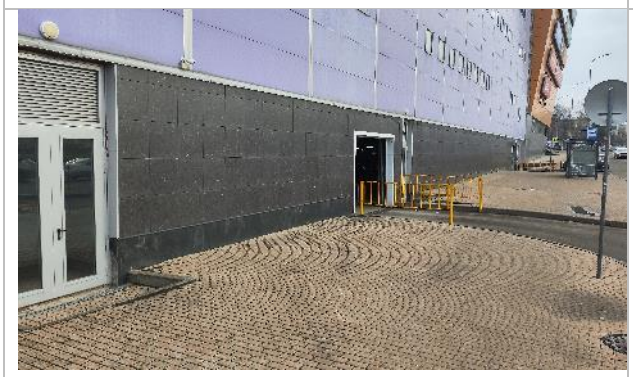


Фото 11. Фасад и прилегающая территория.

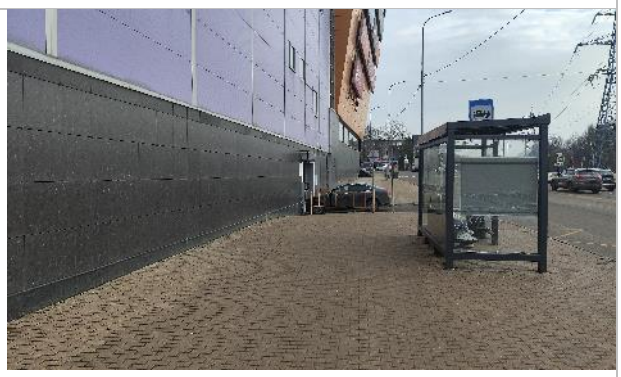


Фото 12. Фасад и прилегающая территория.

Фото 13. Фасад и прилегающая территория.

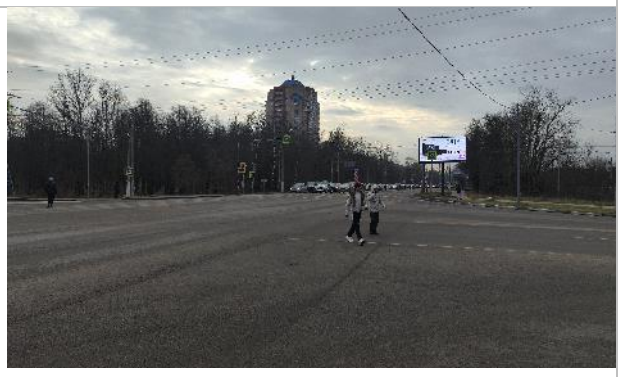


Фото 14. Фасад и прилегающая территория.

Фото 15. Фасад и прилегающая территория.

Фото 16. Фасад и прилегающая территория.

Фото 17. Фасад и прилегающая территория.

Фото 18. Фасад и прилегающая территория.

Фото 19. Фасад и прилегающая территория.

Фото 20. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 21. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 22. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 23. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 24. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 25. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 26. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 27. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 28. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 29. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 30. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 31. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 32. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 33. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 34. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 35. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 36. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 37. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 38. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 39. Внутренние помещения. 1 этаж.

Фото 40. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 41. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 42. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 43. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 44. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 45. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 46. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 47. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 48. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 49. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 50. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 51. Внутренние помещения. 2 этаж.

Фото 52. Внутренние помещения. 3 этаж.

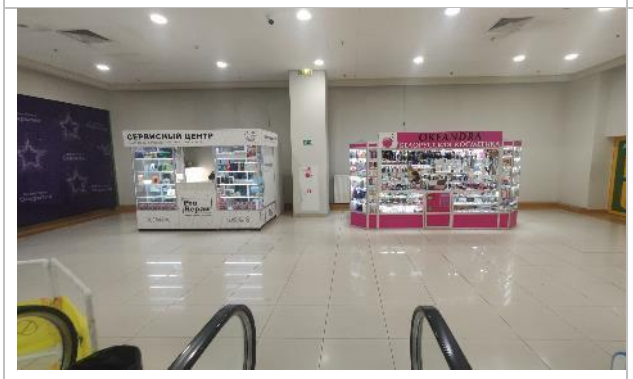


Фото 53. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 54. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 55. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 56. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 57. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 58. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 59. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 60. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 61. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 62. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 63. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 64. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 65. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 66. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 67. Внутренние помещения. 3 этаж.

Фото 68. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 69. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 70. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 71. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 72. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 73. Внутренние помещения. 4 этаж.

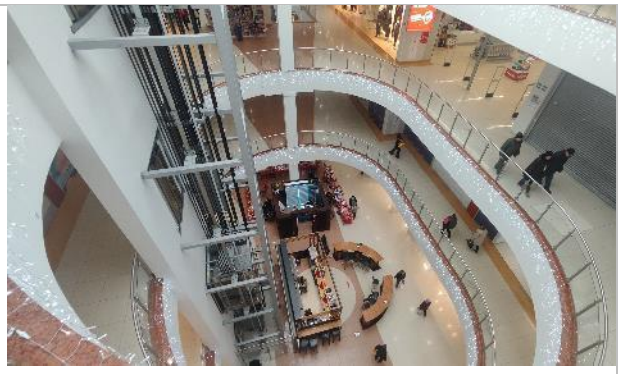


Фото 74. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 75. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 76. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 77. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 78. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 79. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 80. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 81. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 82. Внутренние помещения. 4 этаж.

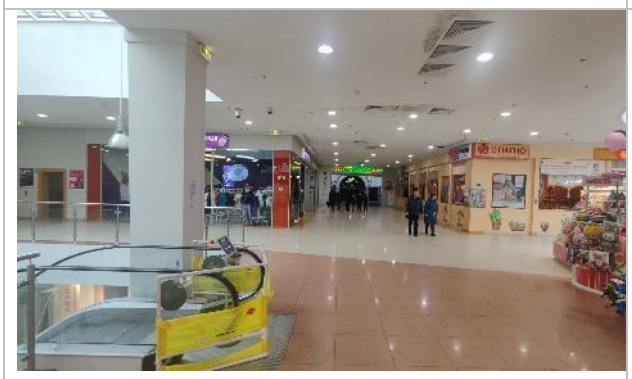


Фото 83. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 84. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 85. Внутренние помещения. 4 этаж.

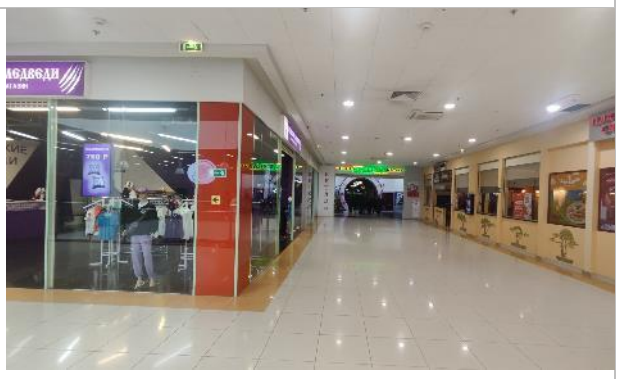


Фото 86. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 87. Внутренние помещения. 4 этаж.

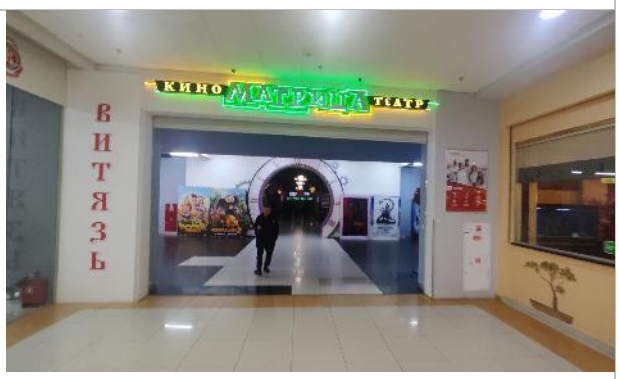


Фото 88. Внутренние помещения. 4 этаж.

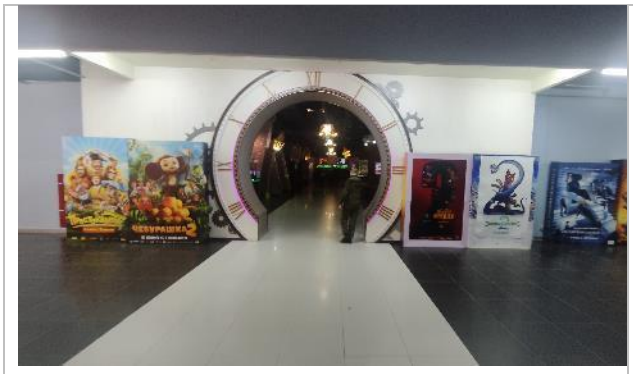


Фото 89. Внутренние помещения. 4 этаж.

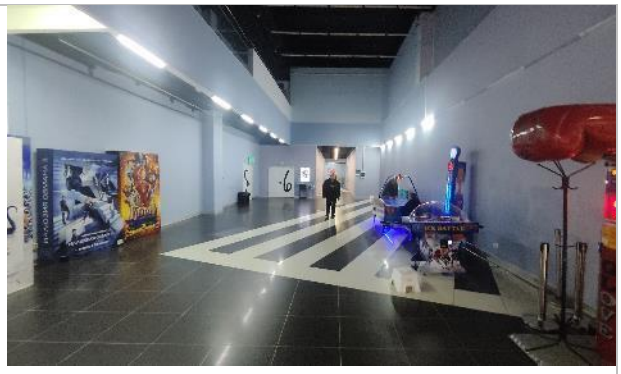


Фото 90. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 91. Внутренние помещения. 4 этаж.

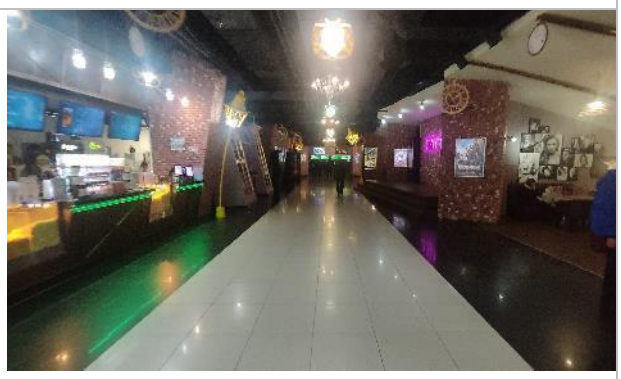


Фото 92. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 93. Внутренние помещения. 4 этаж.

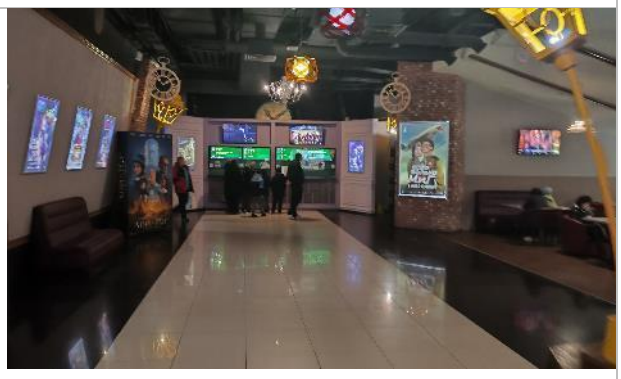


Фото 94. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 95. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 96. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 97. Внутренние помещения. 4 этаж.

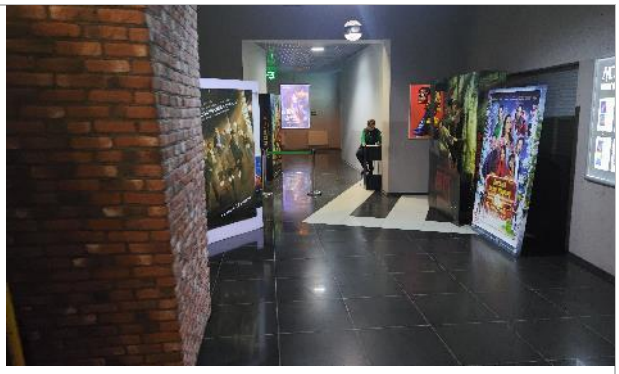


Фото 98. Внутренние помещения. 4 этаж.

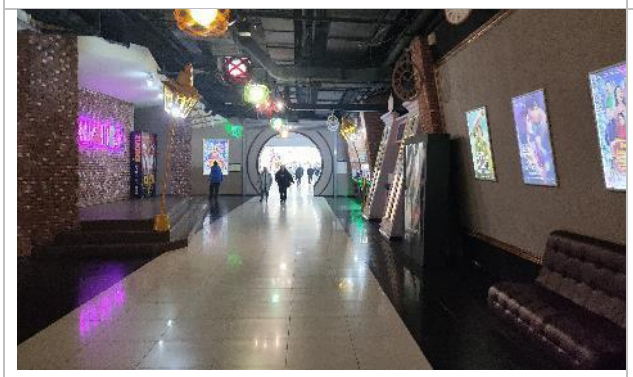


Фото 99. Внутренние помещения. 4 этаж.

Фото 100. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

Фото 101. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

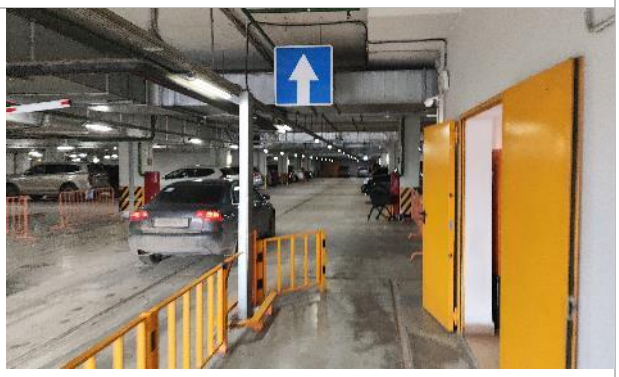


Фото 102. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

Фото 103. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

Фото 104. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

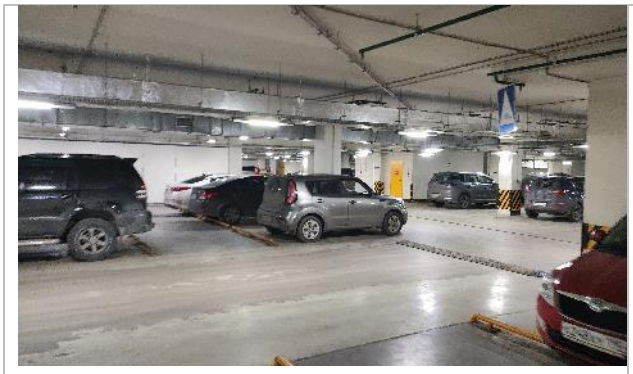


Фото 105. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

Фото 106. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

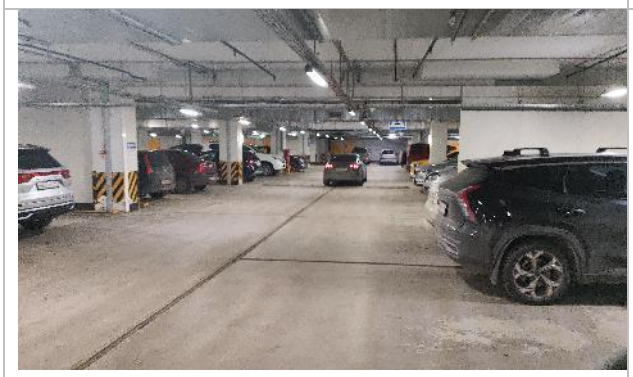


Фото 107. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

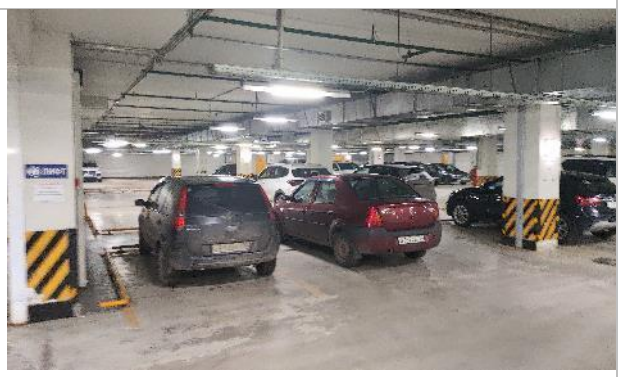


Фото 108. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

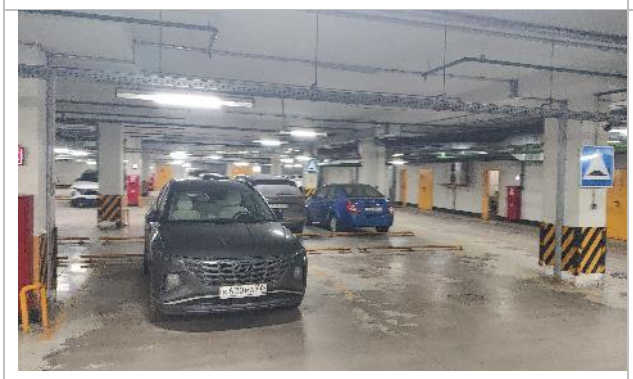


Фото 109. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

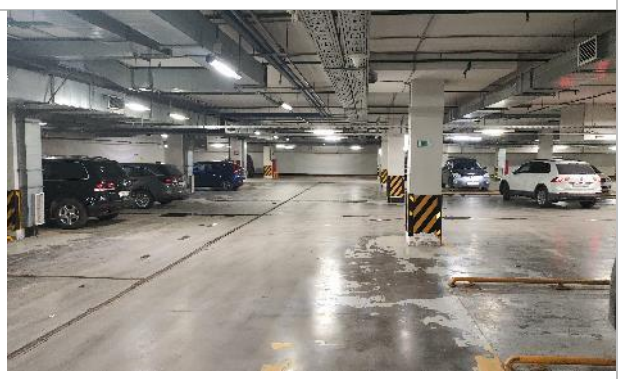


Фото 110. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

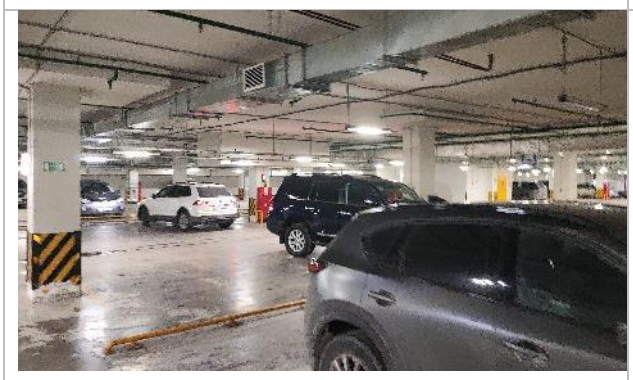


Фото 111. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

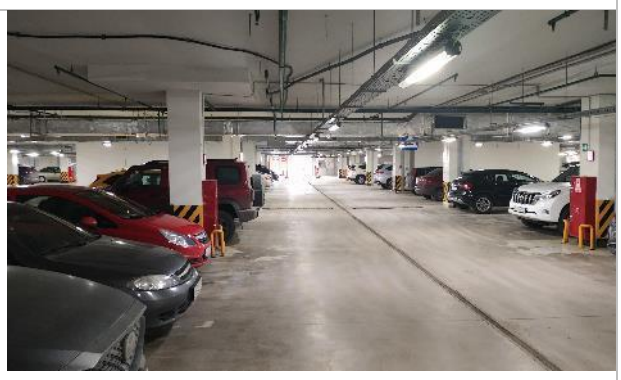


Фото 112. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

Фото 113. Внутренние помещения. Паркинг на подземном этаже.

Фото 114. Трансформаторная.

Фото 115. Трансформаторная.

Фото 116. Трансформаторная.

Фото 117. Трансформаторная.

Фото 118. Газопровод.

Фото 119. Газопровод.

Фото 120. Газопровод.

Источник: визуальный осмотр АО "НЭО Центр"