



СПЕЦИАЛЬНЫЕ  
ЗНАНИЯ

ООО «Специальные знания»

ИНН 9722030025 | ОГРН 1227700604845 | КПП 772201001

111020, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Лефортово,

2-Я Синичкина ул., д. 22, кв. 8

www.zn-expert.ru | info@zn-expert.ru

+7 (495) 241 00 54

## ОТЧЕТ № 100/2023 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

Нежилое здание с кадастровым номером 77:06:0003006:0000, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XXX

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр»
Дата составления Отчета:	24 ноября 2023 г.
Дата оценки:	01 января 2021 г.

Москва 2024 г.

24.10.2023 г.

Генеральному директору  
ООО «Торговый центр»

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

*Уважаемый Валерий Борисович!*

В соответствии с Договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. ООО «Специальные знания» произвело оценку рыночной стоимости объекта недвижимости: Нежилого здания общей площадью 14 139,9 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003006:XXXX, расположенного по адресу: г. Москва, ул.Вавилова, д. XX

Оценка проведена по состоянию на 01.01.2021 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № I, II, III, IV, V, VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., и Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандартами оценки СРО «РОО».

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 01.01.2021 г., составляет, с учетом округления:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 14139,9 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003006:XXXX, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Вавилова, д. XX	1 171 499 000

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Специальные знания»

\_\_\_\_\_ Ильинская И.С.

## Содержание

<b>1. Задание на оценку</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также об Исполнителе</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах</b> .....	<b>13</b>
<b>7. Основные факты и выводы</b> .....	<b>14</b>
<b>8. Термины и определения</b> .....	<b>15</b>
<b>9. Общие сведения оценки</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b> .....	<b>19</b>
<b>11. Описание объекта оценки</b> .....	<b>21</b>
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
11.1.1 Определение вида оцениваемых прав на объект.....	21
11.1.2 Описание последовательности определения стоимости .....	21
11.1.3 Описание объекта оценки .....	21
11.2 Описание имущественных прав на Объект оценки.....	28
11.3 Балансовая стоимость объекта оценки .....	29
11.4 Информация о текущем использовании объекта оценки .....	29
11.5 Сведения об износах и устареваниях .....	29
<b>12. Анализ наиболее эффективного использования объекта</b> .....	<b>29</b>
<b>13. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки</b> .....	<b>30</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 30	
13.1.1 Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.....	34
13.1.1.1 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	34
13.1.1.1.1 Сегментирование рынка коммерческой недвижимости .....	35
13.1.1.1.2 Классификация торговой недвижимости.....	36
13.1.1.2 Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на дату исследования.....	37
13.1.1.2.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений .....	46
13.1.1.2.2 Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости .....	48
13.1.1.3 Основные итоги анализа рынка .....	49
13.2 Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	50
<b>14. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке</b> ...	<b>50</b>
14.1 Методика оценки объектов недвижимости .....	50
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	52

<b>15. Определение стоимости ЕОН с применением сравнительного подхода</b> .....	<b>54</b>
15.1 Основные этапы оценки.....	54
15.2 Выбор объектов-аналогов.....	55
15.3 Установление стоимости единого объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик	55
15.4 Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости с применением сравнительного подхода	57
<b>16. Определение стоимости ЕОН с применением доходного подхода</b> .....	<b>75</b>
16.1 Основные этапы оценки при доходном подходе.....	75
16.1.1 Определение потенциального валового дохода.....	75
16.1.2 Определение арендопригодной площади .....	76
16.1.3 Определение ставок арендной платы .....	76
16.1.3.1 Анализ арендных ставок на соответствие рыночным данным.....	82
16.1.4 Определение действительного валового дохода .....	82
16.1.5 Определение чистого операционного дохода.....	83
16.1.5.1 Анализ расходов (определение величины операционных расходов).....	83
16.1.6 Определение ставки капитализации.....	83
16.2 Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости с применением доходного подхода .....	84
<b>17. Согласование результатов оценки единого объекта недвижимости</b> .....	<b>84</b>
<b>18. Определение рыночной стоимости объекта оценки - ОКС</b> .....	<b>85</b>
<b>19. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки</b> .....	<b>86</b>
<b>20. Декларация качества (заявление о соответствии)</b> .....	<b>87</b>
<b>Приложение. Сканы объявлений по объектам-аналогам</b> .....	<b>88</b>

## 1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
<b>Объект оценки по п. 1 ФСО IV</b>	Нежилое здание общей площадью 14139,9 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003006:XXXX, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Вавилова, д. XX
<b>Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) по п. 1 ФСО IV</b>	Объект оценки не имеет составных частей
<b>Дополнительная информация об объекте оценки (по требованиям ФСО № 7, 8, 10, 11)</b>	Характеристики объекта оценки содержатся в выписках из ЕГРН, предоставленной технической документации и справках, полученных от Заказчика.
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики по п.1 ФСО IV</b>	Заказчиком могут быть предоставлены следующие документы, содержащие качественные и количественные характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• правоустанавливающие документы на объект капитального строительства: свидетельство о государственной регистрации права или соответствующая выписка из ЕГРН о характеристиках и зарегистрированных правах;</li> <li>• данные кадастрового учета объекта недвижимости: кадастровые паспорта на объект капитального строительства и (или) земельные участки;</li> <li>• документы технической инвентаризации: технический паспорт БТИ (или выписка из него), поэтажные планы (выкопировка из поэтажных планов) и экспликации БТИ к поэтажному плану, выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;</li> <li>• правоустанавливающие документы на землю: свидетельство о государственной регистрации права, договора аренды земельного участка или соответствующая выписка из ЕГРН о характеристиках и зарегистрированных правах;</li> <li>• Арендный план торгового центра;</li> <li>• Данные по операционной деятельности торгового центра за последние три года;</li> <li>• иные документы, содержащие качественные и количественные характеристика объекта оценки, предоставляемые по усмотрению Заказчика.</li> </ul>
<b>Объем прав, подлежащих оценке по п.3.1 ФСО IV</b>	Право собственности. Ограничения и обременения при оценке не учитываются
<b>Правообладатель</b>	Правообладатель объекта оценки – Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр»
<b>Ограничения (обременения) имущественных прав по п. 1 ФСО IV</b>	Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Параметр	Значение
<b>Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки по п. 2 ФСО IV</b>	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости
<b>Указание на соблюдение требований Закона об оценке по п.3 ФСО IV</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид определяемой стоимости по п. 4 ФСО IV</b>	<p>Вид определяемой стоимости: рыночная - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ol>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.</p> <p>Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</p> <p>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. Таким образом в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки принимается его текущее использование.</p>
<b>Используемая нормативная база по оценке по п. 3 ФСО IV</b>	<p>При проведении оценки Объекта оценки оценщиком применяется следующая нормативная база:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);</li> <li>• 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 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> </ul>

Параметр	Значение
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке</li> </ul>
Дата оценки по п. 5 ФСО IV	По состоянию на 01.01.2021 г.
Срок проведения оценки	15 рабочих дней с даты заключения Договора
<p><b>Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки по п. 6 ФСО IV</b></p>	<p>Специальные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200, отсутствуют.</p> <p>Допущения, принимаемые в Отчете:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li> <li>• Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</li> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемуся опыте подобных работ.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</li> <li>• Согласно заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная</li> </ul>

Параметр	Значение
	<p>стоимость объекта оценки. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> </ul> <p>Специальные допущения по п. 6 ФСО IV - не выявлены на момент составления Задания на оценку, могут быть указаны при составлении Отчета об оценке</p>
<p><b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200</b></p>	<p>- Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>- Результаты действительны в месте оценки и на дату оценки.</p>
<p><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в Задании на оценку по п. 10 ФСО IV</b></p>	<p>Указана в Задании на оценку со ссылками на источник требования.</p>
<p><b>Форма составления отчета об оценке предмета оценки в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b></p>	<p>на бумажном носителе и в форме электронного документа</p>
<p><b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки по п.5 ФСО №7, п.7 и п 8 ФСО № 10</b></p>	<p>нет</p>
<p><b>Балансовая стоимость объекта оценки в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу по ст. 11 ФЗ-135</b></p>	<p>100 414 763 руб. по состоянию на 01.01.2021 г.</p>
<p><b>Необходимость привлечения организаций и/или отраслевых специалистов по п 11 ФСО III и п 4.2) ФСО IV</b></p>	<p>Не привлекаются</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо заказчика оценки) по п. 4.3) ФСО IV</b></p>	<p>Заказчик оценки, судья, эксперты, назначенные судом. Иные пользователи отчета об оценке не предусмотрены.</p>
<p><b>Представление результата оценки (итоговая стоимость объекта оценки) п 14 ФСО I и п. 4.4) ФСО III</b></p>	<p>В соответствии с п. 14 ФСО I и соглашением Сторон: Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражается в рублях, представлен в виде числа с учетом математических округлений, без указания интервала значений.</p>



## 2. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Таблица 3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является. Оценщик является членом Саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) и применяет стандарты указанной СРО, источник информации по стандартам: <http://srroo.ru/>.

### 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий, указанных в задании на оценку:

Таблица 4. Допущения и ограничения

Наименование	Параметр
<p><b>Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки по п. 6 ФСО IV</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li> <li>• Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.</li> <li>• В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.</li> <li>• Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.</li> <li>• Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>• В связи с тем, что оценка рыночной стоимости проводится на ретроспективную дату, в документах, представленных для оценки, могут встречаться отдельные показатели, отражающие события после даты оценки. Данная информация предпочтительно не учитывалась при расчете рыночной стоимости и не влияет на итоговую рыночную стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</li> <li>• Согласно ФСО № III (Приложение № 3 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200) в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности</li> </ul>

компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

- Предполагалось, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. При этом основное внимание уделялось документам, отражающим состояние объекта на дату оценки.

- Руководствуясь письмами Минэкономразвития России от 12.10.2017 № Д22и-1031 и от 01.02.2019 № Д22И-2849, рыночная стоимость, определяемая в рамках заключения Отчета, не зависит от системы налогообложения. Рыночная стоимость, указанная в Отчете, не зависит от расходов продавца или покупателя на совершение сделки, государственных пошлин и других расходов по уплате обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации, произведенных расходов в связи с реализацией объекта сделки, суммы вознаграждений за оказание посреднических услуг при приобретении объекта сделки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащих уплате любой из сторон в результате совершения сделки.

- Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта недвижимости. В связи с этим представляется, что величина рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС.

- С учетом сложившейся ситуации на рынке и опыта Оценщика, а также принимая во внимание то, что оценка производится на дату в прошлом и уточнение информации по объектам не представляется возможным, Оценщиком максимально используется информация, приведенная в объявлениях о продаже (аренде) объектов. При этом предполагается, что:

- основные ценообразующие факторы являются преимуществом объектов, представленных на рынке (например, наличие коммуникаций и улучшений на земельном участке и т.д.) и всегда приводятся в тексте объявления. Поэтому в рамках настоящего исследования считалось, что если данная информация не представлена в объявлении, то объект-аналог не обладает данной уникальной характеристикой (если не указаны причины, почему Оценщик считает иначе);

- при отсутствии в объявлении указания на вид права на земельный участок, Оценщик, основываясь на анализе рынка и собственном опыте, исходил из допущения о том, что земельные участки оформлены в долгосрочную аренду;

- с учетом сложившейся практики по аренде коммерческих помещений, Оценщик исходил из допущения о том, что ставка аренды, представленная в объявлении, включает в себя компенсацию всех расходов (налогов и операционных расходов), за исключением коммунальных платежей, которые, как правило, оплачиваются по факту потребления.

- В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.

Специальные допущения по п. 6 ФСО IV	Не выявлены
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III	Результаты действительны в месте оценки и на дату оценки
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки по п. 8 ФСО IV	Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях

В процессе подготовки Отчета об оценке иные допущения и ограничения не применялись. По тексту Отчета представлены выводы и мнение оценщика по различным фактам, в том числе размерам корректировок, технико-экономических параметров и пр., на что в Отчете об оценке даны соответствующие указания.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также об Исполнителе

Таблица 5. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр»
Краткое наименование:	ООО «Торговый центр»
Фактический адрес:	
Юридический адрес:	
ОГРН:	
ИНН/КПП	

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 6. Сведения об оценщике

Оценщик	XXXX
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний	
Сведения о страховании гражданской ответственности	
Наличие квалификационного аттестата	
Номер контактного телефона	
Почтовый (юридический) адрес оценщика	
Адрес электронной почты	
Сайт в Интернете	
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона	

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 7. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Степень участия
	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

## 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 8. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Организационно правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания»
<b>Почтовый (юридический) адрес оценщика</b>	111020, город Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 22, кв. 8
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	1227700604845, дата присвоения - 23 сентября 2022 г.
<b>ИНН/ КПП</b>	9722030025 / 772201001
<b>Генеральный директор</b>	Ильинская Ирина Сергеевна
<b>Страховой полис</b>	Страховой полис №348/2023/СП134/765 от 26.10.2023 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах», период страхования с 21.11.2023 г. по 20.11.2024 г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
<b>Номер контактного телефона</b>	+7 (495) 241-00-54
<b>Адрес электронной почты</b>	info@zn-expert.ru
<b>Сайт в Интернете</b>	zn-expert.ru
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не попадает под другие определения зависимости, установленные законодательством Российской Федерации. Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

## 7. Основные факты и выводы

Таблица 9. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № ____ от _____ года	
Порядковый номер отчета	1/24	
Дата оценки	01.01.2021 г.	
Срок проведения оценки	с 17.10.2023 по 24.10.2023	
Дата составления отчета	24.10.2023 г.	
Объект оценки	Нежилое здание общей площадью 14139,9 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003006:XXXX, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Вавилова, д. XX	
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр»	
<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу (с учетом прав на земельный участок), руб.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости по доходному подходу (с учетом прав на земельный участок), руб.</b>	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу (с учетом прав на земельный участок), руб.</b>
1 331 025 757	1 393 390 158	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки		
№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 14139,9 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003006:XXXX, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Вавилова, д. XX	<b>1 362 207 957</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений	

## 8. Термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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. 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.

**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. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

**Затратный подход** – совокупность методов 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. 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. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

**ЕГРН** – единый государственный реестр недвижимости.

**КН** – кадастровый номер.

**ОКС** – объект капитального строительства: здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.<sup>1</sup>

**ЕОН** – единый объект недвижимости.

**ЦАО, САО, СВАО, ВАО, ЮВАО, ЮАО, ОЗАО, ЗАО, СЗАО, ЗелАО, ТАО, НАО** – Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Троицкий, Новомосковский округа города Москвы соответственно.

**БК, СК, ТТК, ЧТК** – Бульварное, Садовое, Третье транспортное, Четвертое транспортное кольца города Москвы.

**МКАД** – Московская кольцевая автодорога.

**НДС** – налог на добавленную стоимость.

## 9. Общие сведения оценки

### Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

**Дата оценки** – 01.01.2021 г.

**Дата составления отчета** – 24.10.2023 г.

<sup>1</sup> П.10 ст.1 Градостроительного кодекса РФ.

**Задачи оценки:**

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Определение вида оцениваемой стоимости**

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

***Данная оценка стоимости производится для целей определения рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.***

**Объектом оценки** выступает недвижимое имущество. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

***Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.***

**Этапы оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## **10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

### **Источники обзорной аналитической и статистической информации:**

1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- 2-е изд.- М.: Финансы и статистика, 2008;
2. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфера Л.А.;
3. Сборник рыночных корректировок. СРК-2020, под ред. Яскевича Е.Е., Научно-практический центр профессиональной оценки (НЦПО), Москва, 2020.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 27, ноябрь 2020 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки и Консалтинга» (НЦПО), М.: 2020 г.
5. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
7. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
8. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
9. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).
10. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г.Москвы и Московской области - 2020. АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К. (<https://www.ceres-invest.com/handbook/evaluation-comev-20>).
11. Статриелт-Statrielt – информационный портал недвижимости. Статистика рынка недвижимости. Итоги IV квартала 2020 года (опубликовано 19.01.2021 г.). НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>).

### **Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки**

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

- 1) Кадастровый паспорт земельного участка от 06.02.2016 г. №77/501/16-124649;
- 2) Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 77:06:0003006:XX от 12.03.2021 № КУВИ-002/2021-21312264;
- 3) Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 77:06:0003006:XXX от 12.03.2021 № КУВИ-002/2021-21312128;
- 4) Выписка из технического паспорта БТИ на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, по состоянию на 16.07.2007 г. от 31.03.2014 г.;
- 5) Технический паспорт на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, по состоянию на 24.02.2005 г. от 31.03.2014 г.;
- 6) поэтажные планы и экспликация к поэтажным планам здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, № 02 73 18 0005778 от 07.05.2019 г.;
- 7) Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 77:06:0003006:XXX от 12.03.2021 № КУВИ-002/2021-2126542;
- 8) Выписка из технического паспорта БТИ на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, строение 2, по состоянию на 05.04.2013 г. от 29.07.2019 г.;
- 9) Технический паспорт на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX строение 2, по состоянию на дату обследования 05.04.2013 г. от 29.07.2019г.;
- 10) поэтажные планы и экспликация к поэтажным планам здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, строение 2, № 02 93 19 0000713 по состоянию на дату обследования 05.04.2013 г. от 29.07.2019 г.;
- 11) Выписка из ЕГРН на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 77:06:0003006:XXX от 12.03.2021 № КУВИ-002/2021-21269436;
- 12) Выписка из технического паспорта БТИ на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, строение 4, по состоянию на 02.09.2008 г. от 31.03.2014 г.;
- 13) Технический паспорт на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, строение 4, по состоянию на дату обследования 02.09.2008 г. от 31.03.2014г.;
- 14) поэтажные планы и экспликация к поэтажным планам здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, строение 4, по состоянию на дату обследования 24.06.2019 г. от 15.07.2019 г.

Копии документов представлены в разделе Приложения.

### **Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III)**

Оценщик проанализировал представленные Заказчиком оценки документы на достаточность и достоверность информации:

1. Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объектов оценки;
2. Все документы содержат полную и достоверную информацию, необходимую для идентификации объекта оценки, установления его количественных характеристик;
3. Использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки.

Оценщик полагает, что объем, и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

Таким образом, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного договора и предоставленных сведений.

## 11. Описание объекта оценки

### 11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ объекта оценки проводился путем изучения предоставленной Оценщику документации, а также информации, находящейся в свободном доступе в сети Интернет.

Объект оценки - нежилое здание с кадастровым номером 77:06:0003006:XXX, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX (далее по тексту – объект оценки).

Для оценки степени влияния выявленных нарушений на стоимость объекта далее приводится расчет рыночной стоимости.

Исследование проводилось путем изучения предоставленной документации, проведения анализа рынка сопоставимой недвижимости, подбора сопоставимых аналогов и выполнения расчетов.

#### 11.1.1 Определение вида оцениваемых прав на объект

Определялась стоимость права собственности на объект. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

#### 11.1.2 Описание последовательности определения стоимости

Последовательности определения стоимости объекта оценки включает следующие этапы:

- анализ информации, необходимой для проведения оценки,
- применение подходов и методов к оценке,
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости,
- составление Отчета об оценке.

#### 11.1.3 Описание объекта оценки

Таблица 10 Количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположен объект оценки

Объект	Земельный участок
Адрес, описание местоположения	г Москва, ул. Вавилова, вл. XX
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5)
Разрешенное использование по данным Росрестра	Для размещения объектов торговли

Объект	Земельный участок
Разрешенное использование по документу	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5)
Форма участка, рельеф	Участок имеет многоугольную форму, удобную для застройки
Кадастровый (условный) номер	77:06:0003006:XX
Площадь кв.м.	8 972,00
Кадастровая стоимость	538 902 282,80
Справочно - кадастровая стоимость, руб/кв.м.	60 064,90
Оформленные права на земельный участок, субъект права	Право долгосрочной аренды
Существующие ограничения (обременения)	Аренда, ипотека
Информация о наличии элементов инженерного благоустройства (коммуникаций)	Участок обеспечен элементами инженерной инфраструктуры необходимыми для использования по назначению.
Текущее использование земельного участка	На земельном участке расположены здание торгового центра (14 139,90 кв. м), здание супермаркета (593,30 кв. м), складское здание (388,40 кв. м), будка охраны (5,00 кв. м)

Источник информации: материалы Дела

Таблица 11 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Объект	ОСЗ (торговый центр "Торговый центр")
Адрес	г. Москва, ул. Вавилова, д. XX
Кадастровый номер	77:06:0003006:XXX
Общая площадь, внесенная в ЕГРН, кв.м	14139,9
Общая площадь фактическая (ГБА), кв.м	14139,9
Арендопригодная площадь (GLA), кв.м	9006,0
GLA/ГБА	0,64
Кадастровая стоимость объекта оценки на 01.01.2021 г., руб.	1 918 789 803,16
Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки на 01.01.2021 г., руб./кв.м	135 700,38
Количество этажей	4 эт. + подвал
Год ввода в эксплуатацию	1964 г. (реконструкция 2004 г.)
Объем, куб.м	75711
Описание конструктивных элементов	фундаменты – сборные железобетонные;
	наружные стены – кирпичные, оштукатурка цементно-известковыми растворами
	перегородки – гипсолитовые, кирпичные, стеклянные;
	перекрытия – железобетонные;
	крыша – рулонная;
	полы – плитка;
	оконные проемы – стеклопакеты;
внутренняя отделка – оштукатурка, побелка, масл. окраска, обл. керамич.	
Год последнего кап. ремонта	Нет данных

Наименование показателя	Значение показателя
Процент износа по данным БТИ, %	12% на 2004 год
Процент износа по расчетам Оценщика методом срока жизни (при сроке жизни 100 лет) на дату оценки, %	29 % (12% + (2021 г. – 2004 г.)/100 * 100%)
Площадь застройки, кв.м	3874,7
Высота потолков	2,43-4,73
Степень технического обустройства объекта	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление, электричество.
	Вентиляция - приточно-вытяжная, кондиционирование - центральное
	Имеется оптико-волоконная телефонная связь и интернет
Наличие лифтов	4 шт.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению - торговый центр
Отделка	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Техническое состояние помещений	Рабочее
Устаревания	Функциональное и экономическое устаревания не выявлены
Наличие парковки	Имеется организованная парковка

Источник информации: материалы Дела

Таблица 12 Характеристики технического состояния здания и соответствующие этим характеристикам значения износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	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...11
21...40	удовлетворительное	<b>Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии</b>	12...36
41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

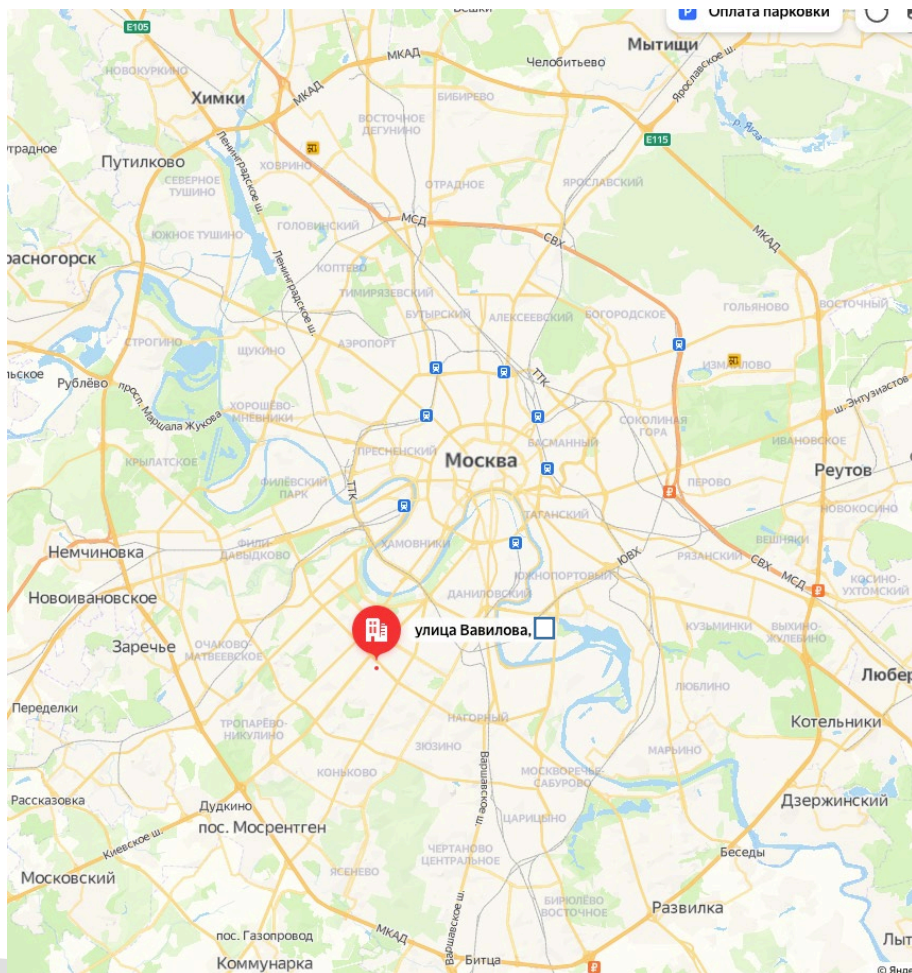
Таблица 13 Описание месторасположения объекта оценки

Адрес	г. Москва, ул. Вавилова, д. XX
Общие сведения о месторасположении объекта оценки <sup>2</sup>	<p>Объект оценки расположен на территории муниципального района «Гагаринский»</p> <p>Гагаринский район относится к Юго-Западному административному округу Москвы. Общая площадь его территорий насчитывает 5,499 квадратных километров. Согласно данным переписи населения 2010 года, здесь живёт более 78 тысяч граждан при средней плотности 14284 человека на квадратный километр. При этом площадь жилого фонда района составляет более 2 миллионов квадратных метров, что является довольно неплохим показателем.</p> <p>Ранее на этой местности существовало несколько поселений, которые неоднократно разрушались и восстанавливались. Здесь жили в основном купцы и мещане, которые собственными силами старались поднять низкую экономику поселения. Район Гагаринский официально получил свой статус лишь в 1995 году. А назван он так в честь великого советского космонавта Юрия Алексеевича Гагарина, который первым полетел в космос.</p> <p>В нынешнее время на территории района функционируют 13 школ общеобразовательного характера, 20 дошкольных образовательных учреждений и несколько библиотек.</p> <p>Система здравоохранения здесь представлена 4 взрослыми поликлиниками (№ 6, № 53, № 95, № 110), детской поликлиникой № 41, взрослой и детской стоматологическими поликлиниками (№ 7 и № 44), несколькими аптеками и частными стоматологическими кабинетами.</p> <p>К основным достопримечательностям района относятся 3 храма бывшего Андреевского монастыря, которые входят в состав Андреевского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви: известный собор Воскресения Словущего, церковь Андрея Стратилата и знаменитая церковь Иоанна Богослова.</p> <p>Для нужд населения в районе работают несколько торговых комплексов, рынок, множество продовольственных и бытовых магазинов, кинотеатр, 2 клуба и другие развлекательные заведения. Кроме того, здесь функционирует районный Гагаринский суд и Центр социальной помощи населению.</p> <p>На территории Гагаринского по одному вестибюлю располагаются 3 станции Московского метрополитена: «Университет», «Воробьёвы горы» и «Ленинский проспект».</p> <p>К сожалению, здесь сложилась неблагоприятная экологическая обстановка. В районе практически отсутствуют парки, скверы, аллеи, водоёмы и зелёные насаждения. Именно поэтому в ближайшее время местные власти собираются выделить средства на озеленение улиц и создания открытых мест отдыха для населения.</p>
Наличие подъездных путей	Подъездные пути находятся в хорошем состоянии.
Экономическое местоположение, транспортная доступность	<p>Объект имеет расположение на магистральной улице районного значения. Ближайшая станция метро «Профсоюзная» в 1,24 км от объекта оценки (15 минут пешком).</p> <p>Объект оценки расположен между ЧТК и МКАД.</p>
Состояние окружающей среды (локальное)	<p>Удовлетворительная экологическая обстановка района.</p> <p>Уровень шума средний.</p>
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Развитость инженерной инфраструктуры	Развитая
Внешнее благоустройство:	Территория благоустроена, организованы проезды и тротуары
<b>Выводы</b>	К положительным факторам месторасположения можно отнести следующие:

<sup>2</sup> Анализ, выполненный Оценщиком, на основании данных открытых информационных источников

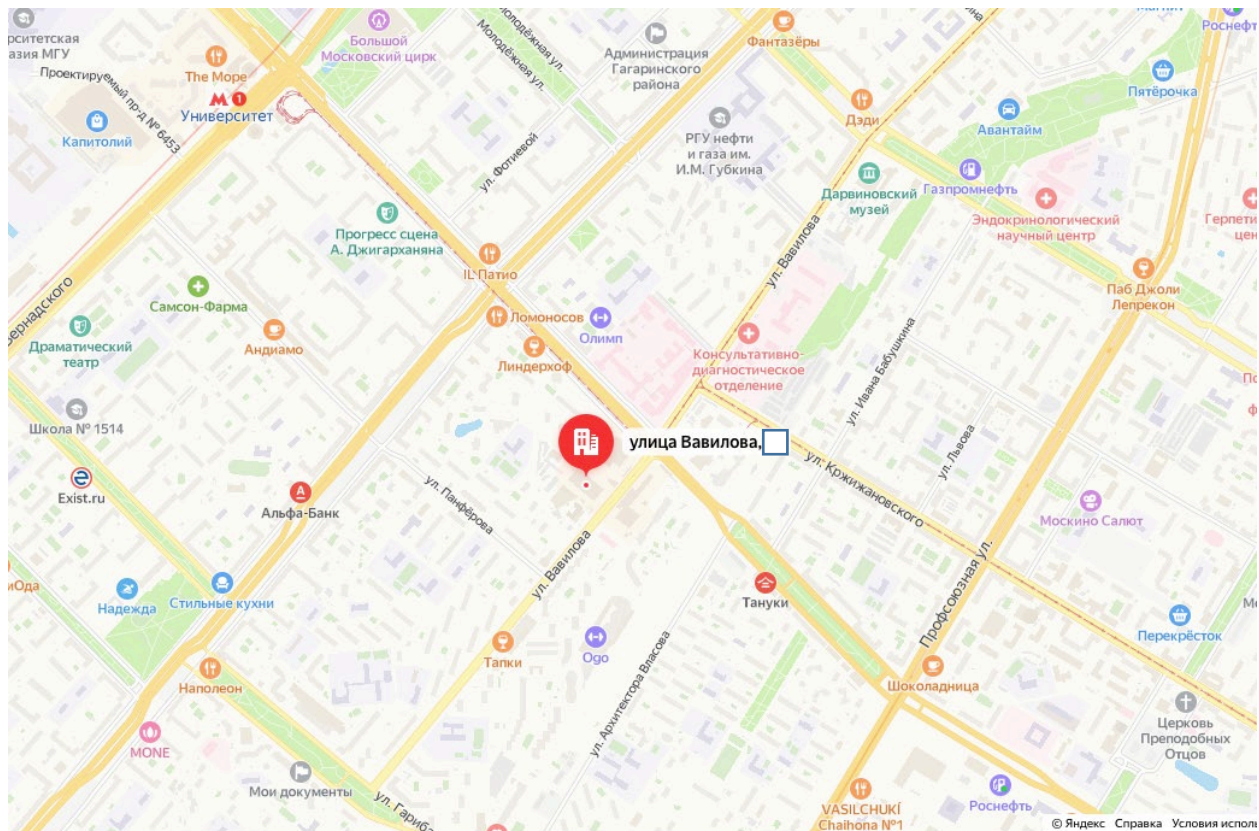


	<ul style="list-style-type: none"><li>– благоустроенная территория, организованы подъездные пути, удовлетворительная экологическая обстановка района,</li><li>– ближайшая станция метро «Профсоюзная» в 1,24 км от объекта оценки (15 минут пешком),</li><li>– объект оценки расположен между ЧТК и МКАД.</li></ul> <p>Отрицательные факторы не выявлены.</p>
--	---



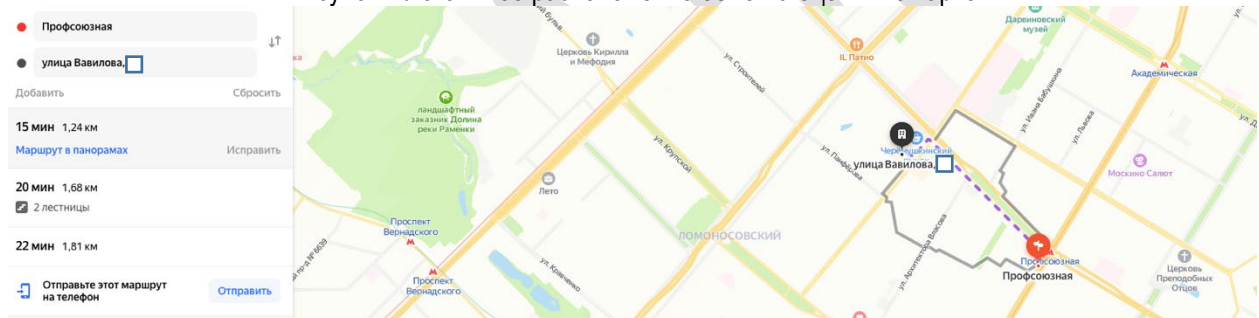
<https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 1 Расположение объекта оценки на карте города Москвы



<https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2 Локальное расположение объекта оценки на карте



<https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 3 Удаленность объекта оценки от станции метрополитена

**Здание 77:06:0003006**

г. Москва, ул. Вавилова

**Здание**

План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:06:0003006 <input type="text"/>
Кадастровый квартал:	77:06:0003006
Адрес:	г. Москва, ул. Вавилова, д. <input type="text"/>
Наименование:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	14 139,9 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 918 789 803,16 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	5
количество подземных этажей:	1
материал стен:	Кирпичные

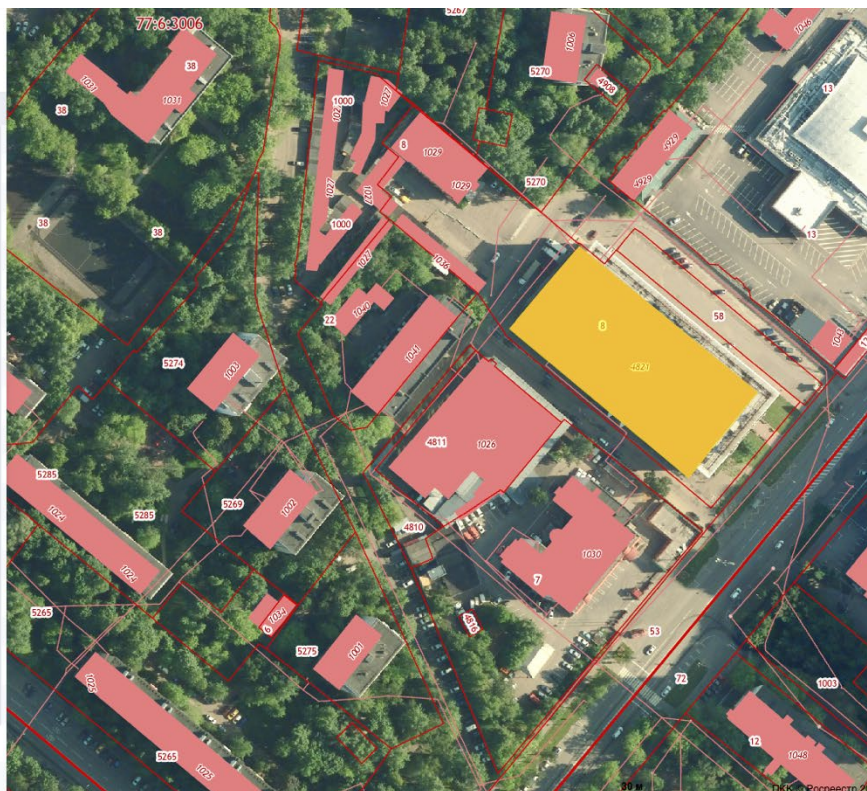


Рисунок 4 Месторасположение объекта оценки на Публичной кадастровой карте<sup>3</sup>

**Земельный участок 77:06:0003006**

г. Москва, ул. Вавилова

объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций...

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:06:0003006 <input type="text"/>
Кадастровый квартал:	77:06:0003006
Адрес:	г. Москва, ул. Вавилова, <input type="text"/>
Площадь уточненная:	8 972 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты <a href="#">Развернуть</a>
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	483 648 220,8 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Рисунок 5 Месторасположение земельного участка, на котором находится объект оценки, на Публичной кадастровой карте<sup>4</sup>

<sup>3</sup> <https://pkk.rosreestr.ru>

<sup>4</sup> <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 14 Сведения об объекте оценки с кадастровым номером: 77:06:0008011:XXXX

Здание		Сведения о кадастровой стоимости	
Дата обновления информации: 27.12.2021		Кадастровая стоимость (руб) 1918789803	
		Дата определения 01.01.2021	
		Дата внесения 26.12.2021	
Общая информация		Ранее присвоенные номера	
Вид объекта недвижимости	Здание	Условный номер	14589
Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	77:06:0003006:1028
Кадастровый номер	77:06:0003006:XXXX	Инвентарный номер	2621/13
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2014		
Характеристики объекта		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Адрес (местоположение)	г.Москва, ул.Вавилова, XXXX	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-01/30-946/2004-903 от 21.09.2004
Площадь, кв.м	14139.9	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-77-06/034/2008-501 от 30.04.2008
Назначение	Нежилое		Аренда № 77-77-06/078/2007-906 от 13.02.2008
Количество этажей	5		Аренда № 77-77-06/054/2007-516 от 09.08.2007
Количество подземных этажей	1		Аренда № 77-01/30-626/2003-548 от 25.06.2003
Материал наружных стен	Кирпичные		№ 77-77-06/025/2014-207
Год завершения строительства	1964		№ 77-01/06-349/2004-80
Год ввода в эксплуатацию	1964		№ 77-77-06/078/2007-906
			№ 77-77/004-77/004/031/2015-883/1 отсутствует
			№ 77-77-06/070/2009-332
			№ 77-77-06/006/2008-833
			№ 77-01/30-646/2003-64
			№ 77-77-06/054/2007-516
			№ 77-77-06/006/2008-745
			№ 77-77/003-77/003/028/2015-849/1 отсутствует
			№ 77-77-06/034/2008-501
			№ 77-77/006-77/006/012/2016-1937/1 отсутствует

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

## 11.2 Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 15. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Объект оценки (кадастровый номер)	Нежилое здание общей площадью 14139,9 кв.м с кадастровым номером 77:06:0003006:XXXX, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Вавилова, д. XX
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Правообладатель объекта оценки – ООО «Торговый центр»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 77АМ серия 337207 от 20 мая 2010 года
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда (не учитывается для целей настоящей оценки)

Источник: данные предоставленных документов

### 11.3 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объекта оценки - 100414763 руб. по состоянию на 01.01.2021.

### 11.4 Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование оцениваемого объекта: Торговый центр.

### 11.5 Сведения об износах и устареваниях

Величина износа объекта согласно сведениям об износе и устареваниях объекта на дату оценки составляет 29%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены (Таблица 11 Отчета).

## 12. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки. В соответствии с ФСО №7, «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант

текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения.

При оценке недвижимого имущества анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение.

Принцип НЭИ отражает основную цель рационального покупателя - получение максимальной полезности при реализации права собственности. Эта цель достигается путем выбора из всех возможных вариантов использования недвижимости такого варианта, при котором рынок дает этой собственности максимальную стоимость.

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является нежилое здание торгового центра общей площадью 14 139,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XXX.

Объект оценки имеет четко выраженное функциональное назначение – Торговый центр, вследствие этого его использование для иных целей без проведения перепланировки затруднительно, следовательно, финансово целесообразным будет использование рассматриваемого объекта под эксплуатацию торгового центра.

Исходя из анализа объекта оценки физических характеристик, законодательно разрешенного использования и финансовой целесообразности следует, что максимальная продуктивность формируется в соответствии с текущим использованием, а именно: в качестве торгового центра.

Необходимо отметить, что согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7, п. 20), 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.

Учитывая приведенные доводы, Оценщик пришел к выводу, что фактическое использование объекта оценки в качестве Торгового центра является наиболее эффективным вариантом использования.

### **13. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

#### **3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>5</sup>**

Рыночная стоимость объекта недвижимости - величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

<sup>5</sup> Источник: НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20январь.pdf>).

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения.

2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта).

3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности строительных материалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объема продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведет к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах):

№	Параметр	Январь-декабрь	
		млрд.	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	106 606,6	-3,1
2	Инвестиции в основной капитал	20 118,4	-1,4
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5
4	Индекс промышленного производства		-1,7
5	Продукция сельского хозяйства	6 110,8	+1,5
6	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	9 497,8	+0,1
7	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м:	137,2	-1,9
8	- жилых помещений	106,4	+32,5
9	- нежилых помещений	30,8	-5,5
10	Грузооборот транспорта, млрд. т-км	5 396,5	-4,9
11	- железнодорожного транспорта:	2 544,9	-2,2
12	- трубопроводного	2 470,2	-8,0
13	- автомобильного	271,5	-1,4
14	Оборот розничной торговли	33 555,0	-4,1
15	Объем платных услуг населению	8 747,0	-17,3
16	Оборот общественного питания	1 350,3	-20,7
17	Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	571,5	-15,3
18	в том числе: экспорт товаров	331,7	-21,0
19	импорт товаров	239,8	-5,8
20	Среднемесячная начисленная з/п работников организаций, руб.		
21	- номинальная	51 083	+6,0
22	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,5
23	Ключевая ставка с 27.07.2020 г., %	4,25%	

24	Инфляция по итогам декабря 2020 г. (г/г)		+4,9
25	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных фин. организаций) в действующих ценах, трлн. руб.	12,7	-22,1
26	Доля убыточных организаций		+29,4
27	Просроченная кредиторская задолженность, трлн. руб.		+4,0
28	Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте)	67,2	+11,4
29	Кредиты и прочие средства, предоставленные организациям, трлн. руб.	44,8	+14,9
30	Кредиты физическим лицам, трлн. руб.	19,9	+13,7
31	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	8,9	+20,3
32	- средневзвешенная ставка	7,4%	-20,0
33	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,079	+8,8
34	Исполнение консолидированного бюджета РФ, трлн. руб. - доходы	37,9	-4,1
35	- расходы	42,2	+12,8
36	Золотовалютные резервы	589,6	+3,4

### Выводы и перспективы российской экономики

Россия - богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000-2020 гг. были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 г. прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой - наблюдается ломка существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 г. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 г. постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 г. составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия - 6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%,



Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 г. некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 г. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 г. вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечет за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жилье, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии еще более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 г. в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом;
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания;
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом

экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей еще более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой - к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времен и к будущему росту рынков.

### **13.1.1 Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

#### **13.1.1.1 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки<sup>6</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- 1) Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты),
- 2) Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны),
- 3) Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ),
- 4) Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых),
- 5) Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их

<sup>6</sup> <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- 1) Застроенные земельные участки,
- 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки,
- 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- 1) Доходная недвижимость,
- 2) Условно доходная недвижимость,
- 3) Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- 1) Уникальные объекты,
- 2) Редкие объекты,
- 3) Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- 1) Активные рынки недвижимости,
- 2) Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- 1) Незастроенные земельные участки,
- 2) Готовые объекты,
- 3) Не завершенные строительством объекты,
- 4) Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

#### 13.1.1.1 Сегментирование рынка коммерческой недвижимости

Цены на нежилую недвижимость в Московском регионе в основном зависят от следующих основных факторов: назначения, месторасположения, технического состояния, площади.

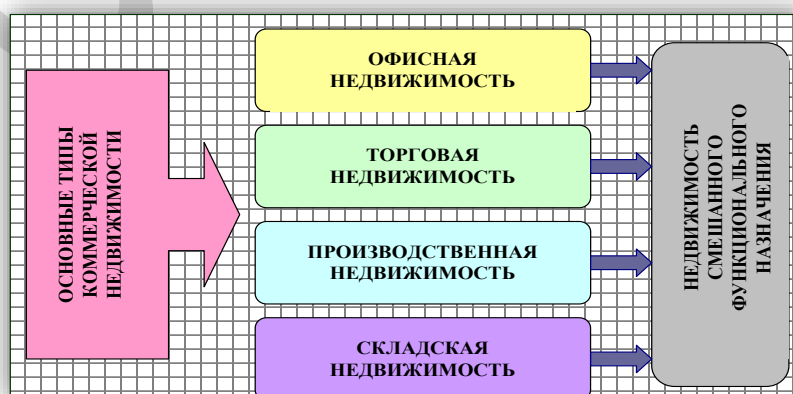


Рисунок 6 Сегментирование рынка коммерческой недвижимости

Рынок нежилых помещений Москвы в наибольшей степени развит в сегментах офисной и торговой недвижимости. Цены на нежилые помещения в Москве зависят от следующих основных факторов: назначения нежилого помещения, местоположения, технического состояния, площади.

Минимальные цены предложений объектов нежилого фонда представлены производственными помещениями, а максимальные – торговыми и офисными помещениями высокого класса.

Отдельный сектор образуют помещения свободного назначения – встроено-пристроенные помещения небольшой площади (чаще всего до 300 кв. м), а иногда и отдельно стоящие здания, которые в зависимости от объемно-планировочных и конструктивных характеристик могут использоваться в различных целях.

### 13.1.1.1.2 Классификация торговой недвижимости

Согласно данным аналитического источника<sup>7</sup> торговую недвижимость можно разделить на четыре класса.

Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Таблица 16 Классификация торговой недвижимости по данным [www.ocenchik.ru](http://www.ocenchik.ru)

Торговые помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

<sup>7</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Согласно данному источнику, для исследуемого объекта определен интервал баллов 16-19. Таким образом, учитывая конструктивные характеристики объекта оценки, его текущее использование и месторасположение, указанный исследуемый объект отнесен к сегменту торговой недвижимости класса В.

### 13.1.1.2 Обзор рынка торговой недвижимости Москвы на дату оценки

Обзор рынка недвижимости приведен в рамках информации, необходимой для оценки объекта оценки. Приведены обзоры актуальные на дату оценки.

#### Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по состоянию на 4 квартал 2020 года<sup>8</sup>

##### Основные выводы<sup>9</sup>

- ✓ По итогам 2020 года в г. Москве было открыто 11 торговых объектов суммарной GLA 261,6 тыс. м<sup>2</sup>.
- ✓ Объем нового предложения продемонстрировал положительную динамику (+11,7%).
- ✓ Большая часть открытий торговых центров (суммарной GLA 294,7 тыс. м<sup>2</sup>) была перенесена на 2021 г.
- ✓ На 2021 г. анонсирован ввод нового предложения на уровне 520 тыс. м<sup>2</sup> GLA, более 40% которого – перенос с 2020 г.
- ✓ На фоне нестабильной экономической обстановки, вызванной пандемией и экономическим кризисом, основная политика девелоперов – удержание арендаторов, у ретейлеров – оптимизация торговых точек.
- ✓ По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием ограничительных мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса.
- ✓ Возможен перенос сроков ввода около 50% объектов, ранее анонсированных к открытию в 2021 году.
- ✓ Снижение активности со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло 13 новых брендов, что на 50 % ниже показателя 2019 года (26 брендов).

##### Предложение

Всего за 2020 год было введено 261,6 тыс. кв.м, что на 11,7 % больше, чем за соответствующий период 2019 года, когда было введено 234,3 тыс. кв.м арендопригодных площадей.

Прирост нового предложения состоялся за счет открытия:

- шести районных торговых центров ADG Group: «Эльбрус» (GLA – 4,7 тыс. кв.м) и «Будапешт» (GLA – 9,7 тыс. кв.м); «Нева» (GLA – 5,9 тыс. кв.м); «Рассвет» (GLA – 6,5 тыс. кв.м); «Марс» (GLA – 6,2 тыс. кв.м); «Высота» (GLA – 6,1 тыс. кв.м).
- ТРЦ «Щелковский» (GLA 70 тыс. кв.м) в составе ТПУ «Щелковский».

<sup>8</sup> Обзор составлен на основании аналитических данных различных компаний. Многие источники аналитики с марта 2022 года не доступны на сайтах аналитических агентств, использованы сохраненные данные базы Оценщика, скриншоты Аналитических изданий приведены в Приложении.

<sup>9</sup> <https://kf.expert/publish/obzor-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-godovoj-2020>

- ТЦ «Остров мечты» (GLA 70 тыс. кв.м) в составе одноименного парка развлечений, ТЦ «Квартал West» (GLA 58 тыс. кв.м) в составе одноименного МФК.
- Аутлет-центра The Outlet Moscow (GLA 14,5 тыс. кв.м).
- ТЦ «Столица» (GLA 10 тыс. кв.м) в г. Московский, Новая Москва.

Кроме того, в 2020 году было перенесено 585,1 тыс. кв.м арендопригодных площадей, что составляет почти 70% от заявленного годового ввода. С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 532,2 тыс. кв.м на 1 000 человек.

### Цены торговой недвижимости<sup>10</sup>

Данные о ценах торговой недвижимости в разрезе административных округов и территориальных зон представлены в таблице ниже:

Таблица 17. Цены торговой недвижимости в разрезе административных округов и территориальных зон, 4 кв. 2020 г., руб./кв. м

АО / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешен ная цена	Динамика, %	Медианное значение
<b>Продажа</b>					
<b>Центральный**</b>	<b>37 879,00</b>	<b>3 145 631,00</b>	<b>377 849,00</b>	<b>-3%</b>	<b>384 980,00</b>
Бульварное Кольцо	37 879,00	3 145 631,00	492 733,00	5%	461 953,00
Бульварное Кольцо– Садовое	55 000,00	2 871 901,00	454 049,00	0%	435 227,00
Садовое Кольцо–ТТК	50 000,00	2 961 538,00	318 843,00	-2%	346 320,00
ТТК–ЧТК***	90 909,00	583 820,00	233 840,00	-7%	290 522,00
<b>Западный</b>	<b>52 564,00</b>	<b>1 083 172,00</b>	<b>214 239,00</b>	<b>2%</b>	<b>196 596,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	90 596,00	914 845,00	305 431,00	-	272 259,00
ТТК–ЧТК	74 516,00	1 077 201,00	228 036,00	-3%	227 327,00
ЧТК–МКАД	53 267,00	1 083 172,00	187 831,00	9%	186 790,00
Вне МКАД	52 564,00	448 551,00	161 241,00	11%	166 262,00
<b>Северо-Восточный</b>	<b>30 239,00</b>	<b>1 575 000,00</b>	<b>191 085,00</b>	<b>-4%</b>	<b>169 396,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	90 909,00	361 781,00	219 211,00	-13%	243 363,00
ТТК–ЧТК	31 993,00	1 575 000,00	210 837,00	-4%	195 393,00
ЧТК–МКАД	30 239,00	1 133 471,00	179 550,00	4%	157 849,00
Вне МКАД	48 845,00	266 559,00	131 442,00	0%	103 384,00
<b>Северный</b>	<b>34 829,00</b>	<b>1 588 226,00</b>	<b>207 173,00</b>	<b>-3%</b>	<b>220 955,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	111 086,00	714 569,00	299 947,00	10%	313 228,00
ТТК–ЧТК	39 766,00	1 588 226,00	228 999,00	-1%	264 015,00
ЧТК–МКАД	34 829,00	1 420 455,00	181 543,00	5%	177 799,00
Вне МКАД	-	-	-	-	-
<b>Юго-Западный</b>	<b>45 359,00</b>	<b>2 290 909,00</b>	<b>195 717,00</b>	<b>5%</b>	<b>186 935,00</b>
ТТК–ЧТК	45 359,00	2 290 909,00	248 733,00	7%	261 271,00
ЧТК–МКАД	72 609,00	561 039,00	170 465,00	8%	164 463,00
Вне МКАД	45 582,00	676 983,00	151 957,00	4%	140 799,00
<b>Северо-Западный</b>	<b>25 253,00</b>	<b>696 281,00</b>	<b>179 553,00</b>	<b>5%</b>	<b>188 612,00</b>
ТТК–ЧТК	50 930,00	461 538,00	152 990,00	-6%	172 109,00
ЧТК–МКАД	25 253,00	696 281,00	182 620,00	7%	202 717,00
Вне МКАД	57 576,00	393 357,00	154 412,00	10%	166 545,00
<b>Восточный</b>	<b>28 352,00</b>	<b>1 120 083,00</b>	<b>177 374,00</b>	<b>0%</b>	<b>186 969,00</b>
ТТК–ЧТК	46 251,00	1 120 083,00	182 799,00	-3%	200 660,00

<sup>10</sup> [https://analytics.brn.media/edition2365/article2390.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition2365/article2390.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

АО / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика, %	Медианное значение
ЧТК–МКАД	28 352,00	930 927,00	182 910,00	4%	188 400,00
Вне МКАД	72 000,00	374 801,00	138 461,00	-2%	159 848,00
<b>Южный</b>	<b>28 099,00</b>	<b>881 543,00</b>	<b>191 099,00</b>	<b>-4%</b>	<b>244 379,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	40 404,00	789 022,00	204 129,00	-7%	288 201,00
ТТК–ЧТК	30 303,00	881 543,00	187 727,00	-8%	256 818,00
ЧТК–МКАД	28 099,00	799 562,00	176 535,00	6%	179 960,00
<b>Юго-Восточный</b>	<b>30 792,00</b>	<b>1 960 606,00</b>	<b>154 487,00</b>	<b>-6%</b>	<b>174 825,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	59 730,00	340 909,00	151 878,00	-11%	155 181,00
ТТК–ЧТК	46 469,00	580 948,00	172 281,00	-2%	192 476,00
ЧТК–МКАД	30 792,00	1 960 606,00	161 740,00	0%	157 704,00
Вне МКАД	40 404,00	418 232,00	128 005,00	-9%	132 068,00
<b>Зеленоградский</b>	<b>48 394,00</b>	<b>485 437,00</b>	<b>161 629,00</b>	<b>7%</b>	<b>126 072,00</b>
<b>Новомосковский</b>	<b>28 409,00</b>	<b>351 515,00</b>	<b>144 057,00</b>	<b>9%</b>	<b>148 463,00</b>
<b>Троицкий</b>	<b>26 949,00</b>	<b>165 775,00</b>	<b>88 603,00</b>	<b>4%</b>	<b>107 047,00</b>

### Коммерческие условия по данным БРН<sup>11</sup>

Данные об арендных ставках торговой недвижимости в разрезе административных округов и территориальных зон представлены в таблице ниже:

Таблица 18 Ставки аренды на помещения торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 4 кв. 2020 г., руб./кв. м/год

АО / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика, %	Медианное значение
<b>Аренда</b>					
<b>Центральный**</b>	<b>3 706,00</b>	<b>248 981,00</b>	<b>39 561,00</b>	<b>2%</b>	<b>40 909,00</b>
Бульварное Кольцо	4 760,00	245 705,00	45 320,00	-13%	36 247,00
Бульварное Кольцо–Садовое	6 198,00	197 060,00	43 307,00	6%	47 273,00
Садовое Кольцо–ТТК	3 706,00	248 981,00	36 013,00	5%	38 544,00
ТТК–ЧТК***	3 864,00	145 455,00	23 129,00	1%	24 515,00
<b>Западный</b>	<b>4 132,00</b>	<b>163 636,00</b>	<b>25 340,00</b>	<b>0%</b>	<b>27 273,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	4 132,00	144 000,00	30 993,00	-8%	35 703,00
ТТК–ЧТК	4 159,00	163 636,00	25 666,00	0%	25 455,00
ЧТК–МКАД	5 924,00	123 636,00	24 672,00	7%	26 536,00
Вне МКАД	6 000,00	94 545,00	20 117,00	0%	24 000,00
<b>Северо-Восточный</b>	<b>2 786,00</b>	<b>157 500,00</b>	<b>19 648,00</b>	<b>-8%</b>	<b>21 386,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	4 460,00	87 273,00	19 954,00	-12%	21 818,00
ТТК–ЧТК	2 786,00	157 500,00	20 021,00	-5%	20 880,00
ЧТК–МКАД	3 455,00	132 468,00	19 397,00	-10%	21 475,00
Вне МКАД	7 273,00	38 914,00	16 311,00	-3%	18 040,00
<b>Северный</b>	<b>3 636,00</b>	<b>152 544,00</b>	<b>22 174,00</b>	<b>-10%</b>	<b>22 874,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	5 455,00	152 544,00	24 906,00	-4%	27 511,00
ТТК–ЧТК	4 091,00	138 851,00	24 789,00	-10%	25 730,00
ЧТК–МКАД	3 440,00	149 864,00	19 286,00	-13%	20 676,00
Вне МКАД****	10 909	41 958,00	18 917,00	-	27 273,00
<b>Юго-Западный</b>	<b>3 286,00</b>	<b>148 760,00</b>	<b>22 230,00</b>	<b>-9%</b>	<b>24 416,00</b>
ТТК–ЧТК	3 485,00	148 760,00	22 918,00	-11%	25 105,00

<sup>11</sup> [https://analytics.brn.media/edition2365/article2390.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition2365/article2390.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

АО / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика, %	Медианное значение
ЧТК–МКАД	3 286,00	109 091,00	20 783,00	-10%	25 662,00
Вне МКАД	4 179,00	99 880,00	22 015,00	-1%	21 818,00
<b>Северо-Западный</b>	<b>5 051,00</b>	<b>159 151,00</b>	<b>23 329,00</b>	<b>-2%</b>	<b>25 091,00</b>
ТТК–ЧТК	8 182,00	121 212,00	23 204,00	-7%	26 790,00
ЧТК–МКАД	5 333,00	159 151,00	24 429,00	4%	27 684,00
Вне МКАД	5 051,00	130 909,00	21 342,00	-10%	21 818,00
<b>Восточный</b>	<b>3 030,00</b>	<b>167 273,00</b>	<b>19 279,00</b>	<b>-5%</b>	<b>21 746,00</b>
ТТК–ЧТК	3 530,00	167 273,00	21 594,00	-3%	22 275,00
ЧТК–МКАД	3 030,00	152 727,00	17 325,00	-9%	19 459,00
Вне МКАД	3 273,00	163 636,00	19 804,00	3%	21 700,00
<b>Южный</b>	<b>3 621,00</b>	<b>167 273,00</b>	<b>21 944,00</b>	<b>5%</b>	<b>24 000,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	4 463,00	167 273,00	23 089,00	-1%	24 733,00
ТТК–ЧТК	5 455,00	163 636,00	23 174,00	8%	25 455,00
ЧТК–МКАД	3 621,00	163 636,00	20 498,00	7%	22 727,00
<b>Юго-Восточный</b>	<b>3 636,00</b>	<b>167 268,00</b>	<b>20 351,00</b>	<b>2%</b>	<b>21 818,00</b>
Садовое Кольцо–ТТК	5 524,00	154 015,00	16 729,00	-7%	21 382,00
ТТК–ЧТК	5 091,00	155 844,00	20 461,00	4%	22 017,00
ЧТК–МКАД	3 636,00	167 268,00	21 348,00	1%	21 818,00
Вне МКАД	6 668,00	98 012,00	15 959,00	-12%	19 636,00
<b>Зеленоградский</b>	<b>5 455,00</b>	<b>89 610,00</b>	<b>14 609,00</b>	<b>-10%</b>	<b>16 364,00</b>
<b>Новомосковский</b>	<b>3 218,00</b>	<b>104 727,00</b>	<b>16 867,00</b>	<b>8%</b>	<b>17 455,00</b>
<b>Троицкий</b>	<b>4 364,00</b>	<b>35 962,00</b>	<b>12 382,00</b>	<b>-6%</b>	<b>13 000,00</b>

### **Коммерческие условия по данным Knight Frank<sup>12</sup>**

В IV квартале 2020 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ остался в прежнем ценовом диапазоне относительно предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились под влиянием мер по предотвращению пандемии и экономического кризиса.

Во II квартале 2020 года они сократились на 25% относительно границ диапазонов базовой арендной ставки для якорных арендаторов и операторов торговой галереи с небольшой площадью помещений по сравнению с прошлым годом и I кварталом текущего года. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное снижение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.

Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов. Стоит отметить, что, помимо прямого негативного влияния пандемических мер, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов – доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Средний показатель доходности сетевого ретейлера по итогам 2020 г. составил около 3%, тогда как десять лет назад он был в два раза выше. Ввиду этого выдерживать прежний уровень арендной нагрузки не получится и, соответственно, в ближайшей перспективе коммерческие условия будут пересматриваться.

<sup>12</sup> <https://kf.expert/publish/obzor-torgovoj-needvizhimosti-moskva-godovoj-2020>





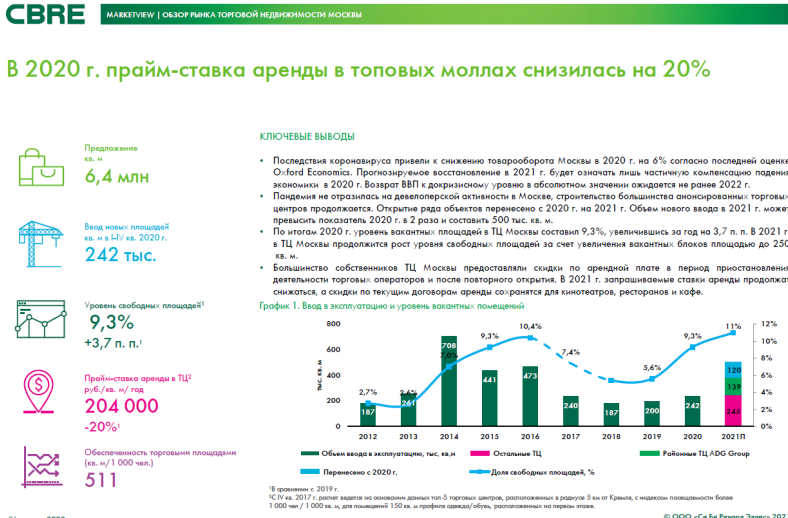

Таблица 19 Условия аренды в ТЦ Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м <sup>2</sup> )	0–8 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )	8 000–18 000	4–7
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )	18 000–35 000	6–7
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )	0–10 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )	6 000–12 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м <sup>2</sup>	0–12 000	4–10
Мини-якоря 700–1 000 м <sup>2</sup>	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м <sup>2</sup>	0–16 000	6–12
300–500 м <sup>2</sup>	0–25 000	5–12
150–300 м <sup>2</sup>	8 000–18 000	6–14
100–150 м <sup>2</sup>	16 000–36 000	10–14
50–100 м <sup>2</sup>	25 000–80 000	12–14
0–50 м <sup>2</sup>	45 000–100 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )	4 000–8 000	10–14
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )	0–6 000	8–10
Общественное питание:		
Food-court	45 000–120 000	10–15
Кафе	15 000–90 000	12–14
Рестораны	0–25 000	10–12

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Таблица 20 Вакантность торговой недвижимости

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации				
1	Colliers International	10,70%	Таблица 1 Основные индикаторы рынка	2018	2019	2020	
				Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	7 135	7 361	7 762
				Новое предложение за год, м <sup>2</sup>	192,3	225,8	400,9
				Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12
				Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7
				Обеспеченность площадями, м <sup>2</sup> на тыс. чел.	501	584	611
				Источник: Colliers			
<a href="https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020">https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020</a>							

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации																																	
2	Knight Frank	11,80%	<p>media.kf.expert/lenta_analytics/0/304/report.pdf</p>  <p><b>Основные показатели*</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м<sup>2</sup></td> <td>13,69/6,85</td> </tr> <tr> <td>Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>611,1/261,6</td> </tr> <tr> <td>Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м<sup>2</sup></td> <td>≈984,2/≈546,4</td> </tr> <tr> <td>Доля вакантных площадей, %</td> <td>11,8 (+5,7 п. п.)**</td> </tr> </table> <p>Условия аренды в торговых центрах Москвы:</p> <table border="1"> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>0–100 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>3 000–15 000</td> </tr> </table> <p>Операционные расходы:</p> <table border="1"> <tr> <td>торговая галерея, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>6 000–15 000</td> </tr> <tr> <td>якорные арендаторы, руб./м<sup>2</sup>/год</td> <td>1 500–3 000</td> </tr> </table> <p>Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м<sup>2</sup>/1 000 жителей</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>532,2</td> </tr> </table> <p>* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м<sup>2</sup>, объединенных общей концепцией и единым управлением ** Изменение по сравнению с показателем за 2019 г. Источник: Knight Frank Research, 2021</p> <p><a href="https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/304/report.pdf">https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/304/report.pdf</a></p>	Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,69/6,85	Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	611,1/261,6	Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈984,2/≈546,4	Доля вакантных площадей, %	11,8 (+5,7 п. п.)**	торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–100 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–15 000	торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000	якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000		532,2															
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>	13,69/6,85																																			
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	611,1/261,6																																			
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>	≈984,2/≈546,4																																			
Доля вакантных площадей, %	11,8 (+5,7 п. п.)**																																			
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	0–100 000																																			
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	3 000–15 000																																			
торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год	6 000–15 000																																			
якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год	1 500–3 000																																			
	532,2																																			
3	Cushman & Wakefield	9,00%	 <p><b>5,7 млн кв. м</b> Общее количество торговых площадей в Москве в форматных торговых объектах (торговые центры, торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)</p> <p><b>232 тыс. кв. м</b> Новое строительство в Москве, 2020 г. (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p><b>200 тыс. кв. м</b> Новое строительство в Москве, прогноз на 2021 год (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)</p> <p><b>9,5 %</b> Ставка капитализации Прямые торговые центры, Москва</p> <p><b>ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Отсутствие жестких ограничений во вторую волну пандемии позволило торговым центрам Москвы к концу года сохранить относительно стабильную долю свободных площадей на уровне 9% (+1,4 п. п. к декабрю 2019 года). Дальнейший рост вакансий, вероятно, придется на начало 2021 г.</li> <li>Посещаемость торговых центров осталась на уровне 70-80% от прошлого года, однако некоторые объекты отмечают высокую конверсию.</li> <li>Мы ожидаем, что восстановление рынка торговой недвижимости начнется в середине 2021 г., а показатели посещаемости и вакансий вернутся к докризисному уровню не ранее конца 2021 года.</li> </ul> <p><a href="https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/">https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</a></p>																																	
4	CBRE	9,30%	 <p><b>В 2020 г. прайм-ставка аренды в топовых моллах снизилась на 20%</b></p> <p><b>КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Последствия коронавируса привели к снижению товарооборота Москвы в 2020 г. на 6% согласно последней оценке Oxford Economics. Прогнозируемое восстановление в 2021 г. будет означать лишь частичную компенсацию падения экономики в 2020 г. Возврат ВВП к докризисному уровню в абсолютном значении ожидается не ранее 2022 г.</li> <li>Падения не отразились на девелоперской активности в Москве: строительство большинства анонсированных торговых центров продолжится. Открытие ряда объектов перенесено с 2020 г. на 2021 г. Объем нового ввода в 2021 г. может превзойти показатель 2020 г. в 2 раза и составить 500 тыс. кв. м.</li> <li>По итогам 2020 г. уровень вакантных площадей в ТЦ Москвы составил 9,3%, увеличившись за год на 3,7 п. п. В 2021 г. в ТЦ Москвы продолжится рост уровня свободных площадей за счет увеличения вакантных блоков площадью до 250 кв. м.</li> <li>Большинство собственников ТЦ Москвы предоставляли скидки по арендной плате в период приостановления деятельности торговых операторов и после повторного открытия. В 2021 г. запрашиваемые ставки аренды продолжат снижаться, а скидки по текущим договорам аренды сохранятся для кинотеатров, ресторанов и кафе.</li> </ul> <p>График 1. Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных площадей</p>  <table border="1"> <caption>Данные для Графика 1</caption> <thead> <tr> <th>Год</th> <th>Объем ввода в эксплуатацию, тыс. кв. м</th> <th>Доля свободных площадей, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>187</td><td>2,7%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>241</td><td>3,4%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>708</td><td>9,3%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>441</td><td>10,4%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>473</td><td>7,4%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>240</td><td>5,4%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>187</td><td>5,4%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>200</td><td>9,3%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>242</td><td>11%</td></tr> <tr><td>2021П</td><td>245</td><td>11%</td></tr> </tbody> </table> <p>IV квартал 2020</p> <p><a href="http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow%20Retail%20MarketView%20Q4%202020_RUS_mr0k.pdf?e=1644315822&amp;h=3648927e4c0f1c710dca922b2a40f892">http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Moscow%20Retail%20MarketView%20Q4%202020_RUS_mr0k.pdf?e=1644315822&amp;h=3648927e4c0f1c710dca922b2a40f892</a></p>	Год	Объем ввода в эксплуатацию, тыс. кв. м	Доля свободных площадей, %	2012	187	2,7%	2013	241	3,4%	2014	708	9,3%	2015	441	10,4%	2016	473	7,4%	2017	240	5,4%	2018	187	5,4%	2019	200	9,3%	2020	242	11%	2021П	245	11%
Год	Объем ввода в эксплуатацию, тыс. кв. м	Доля свободных площадей, %																																		
2012	187	2,7%																																		
2013	241	3,4%																																		
2014	708	9,3%																																		
2015	441	10,4%																																		
2016	473	7,4%																																		
2017	240	5,4%																																		
2018	187	5,4%																																		
2019	200	9,3%																																		
2020	242	11%																																		
2021П	245	11%																																		

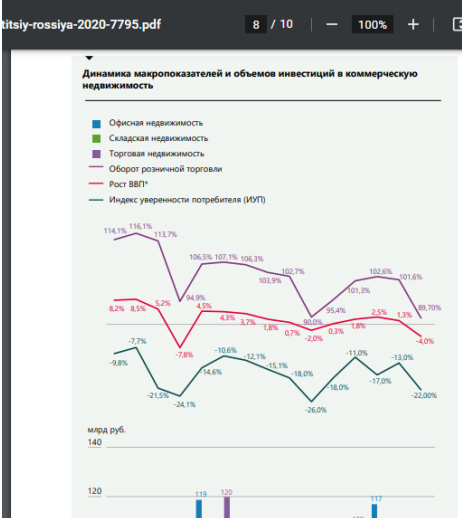

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации																				
5	Справочник оценщика недвижимости-2020.	9,6%	<p>Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.</p> <p><b>Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 7</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.</th> </tr> <tr> <th colspan="5">3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,6%</td> <td>5,0%</td> <td>14,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.					3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.																							
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них																							
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																				
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%																			
6	Среднее значение:	10,08%	-																				

### Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Данные о величине ставки капитализации в сегменте торговой недвижимости представлены в таблице ниже:

Таблица 21. Ставки капитализации торговой недвижимости

№ п/п	Наименование	Диапазон	Значение	Источник																				
1	Colliers International	9,0 - 9,5%	9,25%	<p>Таблица 1 Основные индикаторы рынка</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td> <td>2 398</td> <td>2 597</td> <td>2 211</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ставки капитализации в Москве, «прям», %</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9,5–10,5</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9,5–10,5</td> <td>9–10</td> <td>9–9,5</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>12–13</td> <td>11,5–12,5</td> <td>11–12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Источник: Colliers International</p> <p><a href="https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2020">https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2020</a></p>		2018	2019	2020	Общий объем инвестиций, \$ млн	2 398	2 597	2 211	Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5	Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5	Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12
	2018	2019	2020																					
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 398	2 597	2 211																					
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5																					
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5																					
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12																					
2	JLL	9,0 – 10,5%	9,75%	<p>«Итоговые результаты оказались существенно выше ожиданий, которые были в начале пандемии. На высокие значения второго полугодия повлияла низкая стоимость финансирования, снижение ставок по депозитам и соответствующее ожидание последующей компрессии рынка. На настоящий момент спред между доходностью инвестиций в недвижимость и государственных облигаций продолжает расти, что и стимулирует интерес инвесторов к недвижимости, – комментирует Михаил Казарян, член совета директоров, руководитель Группы по инвестициям компании JLL. - На данный момент ориентиры для рынка, по нашим оценкам, являются ставки капитализации в Москве в диапазонах 10-11,5% для складов, 8,5-10% для офисов, 9-10,5% для торговых центров; в Санкт-Петербурге – 10,25-11,75% для складов, 9-11% для офисов, 9,5-11,5% для торговых центров».</p> <p><a href="https://cre.ru/analytics/82401">https://cre.ru/analytics/82401</a></p>																				

№ п/п	Наименование	Диапазон	Значение	Источник																																			
3	Knight Frank	9,5 – 11,0%	10,25%	<p>content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf</p>  <p>https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf</p>																																			
4	Cushman & Wakefield	9,5%	9,50%	 <p>https://www.cmpw.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/</p>																																			
5	Оценка НЦПО, СРД 27 Класс В	10,1%-11,7%	10,9%	СРД № 27																																			
6	Справочник оценщика недвижимости-2020. Октябрь.	8,3%-10%	9,2%	<p>1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции</p> <p>Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.</p> <p>Таблица 1.9.1</p> <p>Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Класс А</th> <th>Класс В</th> <th>Класс С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Офисные помещения</td> <td>5,8...7,3</td> <td>5,7...8,2</td> <td>5,7...7,1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Торговые помещения</td> <td>9,8...11,0</td> <td>10,1...11,7</td> <td>8,8...10,1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Производственные помещения</td> <td>9,9...11,0</td> <td>9,9...10,7</td> <td>9,7...11,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия опубликована в октябре 2020 г.</p> <p>Значения текущей доходности недвижимости и границы доверительных интервалов по категориям городов для торговой недвижимости</p> <p>Таблица 49</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>9,2%</td> <td>8,3%</td> <td>10,0%</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С	1	Офисные помещения	5,8...7,3	5,7...8,2	5,7...7,1	2	Торговые помещения	9,8...11,0	10,1...11,7	8,8...10,1	3	Производственные помещения	9,9...11,0	9,9...10,7	9,7...11,2	Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты					№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал		1	Москва	9,2%	8,3%	10,0%
№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С																																			
1	Офисные помещения	5,8...7,3	5,7...8,2	5,7...7,1																																			
2	Торговые помещения	9,8...11,0	10,1...11,7	8,8...10,1																																			
3	Производственные помещения	9,9...11,0	9,9...10,7	9,7...11,2																																			
Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке. 2. Торговые объекты																																							
№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал																																				
1	Москва	9,2%	8,3%	10,0%																																			
	Среднее значение:	-	9,81%	-																																			

### Операционные и эксплуатационные расходы

Данные о величине операционных расходов в сегменте торговой недвижимости представлены в таблице ниже:

Таблица 22. Величина операционных расходов для низкокласных объектов торгового назначения, расположенных в городе Москве

№ п/п	Значение	Источник																		
1	26,21%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г. ( <a href="https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov">https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov</a> ).																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="467 434 995 492">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th data-bbox="995 434 1144 492">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2" data-bbox="1144 434 1442 492">ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)</th> </tr> <tr> <td data-bbox="467 492 995 492"></td> <td data-bbox="995 492 1144 492"></td> <th data-bbox="1144 492 1294 562">ОТ</th> <th data-bbox="1294 492 1442 562">ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="467 492 995 562">Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td data-bbox="995 492 1144 562">26,21</td> <td data-bbox="1144 492 1294 562">19,23</td> <td data-bbox="1294 492 1442 562">32,23</td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 562 995 631">Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)</td> <td data-bbox="995 562 1144 631">24,02</td> <td data-bbox="1144 562 1294 631">19,07</td> <td data-bbox="1294 562 1442 631">30,11</td> </tr> </tbody> </table>	НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)				ОТ	ДО	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23	Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11		
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)																		
		ОТ	ДО																	
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23																	
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,02	19,07	30,11																	

### 13.1.1.2.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Таблица 23 Сведения о предложениях по продаже аналогичных объектов недвижимости на рынке

№	Дата	Адрес	Метро	Площадь, кв.м.	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Источник	Принятие к расчету
1	06.11.20	Москва, Куликовская улица, 6	Бульвар Дм. Донского	14 177,7	14 177,70	1 150 000 000	81 113	Архив оценщика	+
2	18.03.20	Москва, Ореховый бульвар, 22а	Красногвардейская	95 600	97 851,00	8 000 000 000	83 682	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по местоположению и площади
3	12.02.20	Москва, Азовская улица, 24к3	Севастопольская	36 747	36 747,00	1 799 999 488	48 984	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по местоположению и площади
4	16.12.20	Москва, ул. Красная Сосна, 2а	ВДНХ	7 157	7 158,60	579 999 744	81 040	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по местоположению
5	06.11.20	Москва, Варшавское шоссе, 143а	Аннино	9 080	9 079,20	1 200 000 000	132 170	Архив оценщика	+
6	19.08.20	Москва, Сколковское шоссе, 31с1	Кунцевская	24 567	24 548,50	3 660 783 616	149 011	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по местоположению и площади
7	23.12.20	Москва, Профсоюзная ул., 109к2	Коньково	7 000	6 975,30	669 999 616	95 714	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по площади
8	05.11.20	Москва, Дежнева пр., 21	Бабушкинская	11 204	11 204,70	1 699 999 744	151 732	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по местоположению
9	25.11.20	Москва, Ленинский пр-т, 123в	Тропарево	25 500	ОСЗ - 36 157,4	2 000 000 000	78 431	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по площади
10	06.11.20	Москва, Вернадского пр-т, 105	Юго-Западная	13 820	13 084	1 200 000 000	91 716	Архив оценщика	+
11	25.11.20	Москва, Хорошевское ш., 16с3	Беговая	19 200	18 516	2 142 720 000	111 600	База недвижимости Realto	Менее сопоставим по местоположению и площади

№	Дата	Адрес	Метро	Площадь, кв.м.	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Источник	Принятие к расчету
12	25.11.20	г. Москва, ул. Каховка, д. 27	Каховская	14 001,8	14 001,8	1 800 000 000	128 555	Архив оценщика	+
13	30.12.20	г. Москва, шоссе Боровское, Дом 6	Говорово	11 652,8	11 652,8	1 250 000 000	107 270	Архив оценщика	+
<b>Среднее значение</b>							<b>103 155</b>		
<b>Минимальное значение</b>							<b>48 984</b>		
<b>Максимальное значение</b>							<b>151 732</b>		

Исходя из приведенной выше информации, запрашиваемая стоимость единого объекта недвижимости без учета торга лежит в диапазоне от 48 984 руб./кв. м до 151 732 руб./кв. м, учитывая различия в местоположении и масштабе, скорректированная стоимость ЕОН может быть близка к верхней границе диапазона.

Необходимо отметить, что указанные удельные цены предложений не откорректированы на неизбежный торг при проведении сделки, а также другие возможные ценообразующие факторы (этажность, площадь, состояние объекта, наличие отделки т.д.), которые могут влиять как в одну, так и в другую сторону на цены диапазонов.

Ввиду рассмотрения исследуемых объектов, как единого торгового центра, использования фактических и рыночных данных с разбивкой по категориям арендаторов, Оценщиком отдельно не приводятся данные об аренде помещений в торговых центрах.

### 13.1.1.2.2 Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав,
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки,
- условия продажи,
- условия рынка,
- функциональное назначение (вид использования и (или) зонирование),
- местоположение объекта недвижимости,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Таблица 24 Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости исследуемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Наличие ограничений (обременений) права может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться практически до нулевого значения. При кадастровой оценке, как и рыночной для данных целей, ограничения (обременения) права не учитываются
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи (сделки)	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Заключение Оценщика.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
<b>Функциональное назначение (вид использования и (или) зонирование), класс объекта</b>	Функциональное назначение (вид использования)	Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования, к примеру, торговые помещения имеют самую высокую доходность, офисные помещения меньшую доходность, соответственно производственные и складские помещения обладают еще более низкой доходностью. Чем выше доходность объекта недвижимости, тем выше его рыночная стоимость. Учет данного фактора производится с использованием корректирующих коэффициентов на функциональное назначение.
	Класс объекта	Стоимость объектов недвижимости может отличаться в зависимости от класса качества зданий и помещений. Учет данного фактора в г. Москве определяется по данным аналитических исследований о ценах/ставках аренды офисов различного класса.
<b>Местоположение объекта</b>	Экономическая зона	Рассматриваемые ценообразующие факторы характеризуют различие привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от расположения относительно кольцевой структуры города Москвы в разрезе административных округов, расположения относительно красных линий улиц, развитости локальной инфраструктуры, доступности станций метрополитена. Данные факторы являются важными для коммерческих объектов, их влияние может быть значительным.
	Удаленность от станции метрополитена	
	Выход на красную линию	
<b>Физические характеристики объекта</b>	Площадь / общая площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Тип объекта	Цены предложений коммерческих площадей могут варьироваться в зависимости от типа объекта (здание, помещение). Влияние данного фактора может быть значительным.
	Вид и состояние отделки внутри помещений	Подбор объектов-аналогов в зданиях с сопоставимым состоянием позволяет избежать различий с объектом оценки в разрезе многих параметров. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Наличие отдельного входа с улицы	Для торговой недвижимости данный показатель оказывает влияние на стоимость. Для офисно-складской не оказывает влияние
	Парковка	Для коммерческих объектов наличие прилегающей парковки является важным фактором, увеличивающим стоимость аренды.
<b>Экономические характеристики объекта</b>	Коммунальные расходы	Степень влияния данного фактора обуславливается коммунальными расходами, а также расходами на управление и обслуживание объекта, которые несет собственник объекта.
	Расходы на управление и обслуживание объекта	
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Наличие встроенного оборудования, мебели и т.п.	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые включены в цену предложения объекта недвижимости.

### 13.1.1.3 Основные итоги анализа рынка

Таблица 25 Выводы, сделанные из анализа рынка применительно к объекту оценки

Диапазон цен предложений на сопоставимые ЕОН (без учета торго), руб. кв. м	48 984 – 151 732
Среднее значение недозагрузки, %	10,08%
Ставка капитализации, %	9,81%
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	<b>Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов).</b>

## **13.2 Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «заданную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП.

## **14. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **14.1 Методика оценки объектов недвижимости**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.:

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.

#### *Сравнительный подход*

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

#### *Доходный подход*

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

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.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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.

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

#### *Затратный подход*

Затратный подход представляет собой совокупность методов 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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 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.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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.

#### **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

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, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

## **14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов 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.

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) (пп. «в», п. 24 ФСО № 7).

Так как рынок купли-продажи и аренды недвижимости на территории города Москвы является развитым, то Оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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.

Приведенные далее исследования показывают, что рыночной информации для применения методов сравнительного подхода достаточно для проведения расчета.

В оценочной практике наиболее понятный с точки зрения обоснованности и проверяемости является метод корректировок.

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.

Поэтому расчет стоимости единого объекта недвижимости проводился с применением метода прямого сравнения продаж.

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

При описании объекта приведен анализ возможности их использования как объекта, приносящего доход от аренды. Рынок аренды аналогичной недвижимости в достаточной степени развит. Поэтому применение доходного подхода возможно.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Объект оценки является доходной недвижимостью, способной генерировать потоки доходов, что согласно п.23а ФСО 7 позволяет применить к его оценке доходный подход. На

рынке представлена информация по ставкам аренды коммерческой недвижимости, а также средним величинам операционных расходов подобных объектов недвижимости. Кроме того, собственником предоставлена информация по арендным ставкам ТРЦ на дату оценки. Соответственно, имеются все предпосылки для применения доходного подхода. Потоки доходов стабильные, в будущем не предполагается их существенного изменения, таким образом в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации доходов.

Таблица 26 Подходы, применяемые в Отчете

Подход	Применение	Метод
Сравнительный подход	Применяется	Метод корректировок
Доходный подход	Применяется	Метод прямого сравнения продаж
Затратный подход	Не применяется	-

## 15. Определение стоимости ЕОН с применением сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем его сравнения с объектами-аналогами.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. То есть метод основан на принципе замещения.

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с объектом оценки), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

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

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.

### 15.1 Основные этапы оценки

Основными этапами оценки сравнительным подходом являются:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок либо предложений продажи сопоставимых объектов (публичных оферт),
- проверка информации по каждому отобранному аналогу, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки,
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предложения аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды,
- корректировка запрашиваемых цен продажи по каждому аналогу в соответствии

с имеющимися различиями между ним и объектом оценки,

- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

### **15.2 Выбор объектов-аналогов**

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами продажи аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.), именуемых в Гражданском кодексе Российской Федерации как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и ст. 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по основным количественным и качественным характеристикам с объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц и коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Заключения.

Для анализа были отобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки по следующим основным критериям:

- все предложения предлагаются в собственность, сведения о нетипичности предполагаемой сделки и условиях финансирования в офертах не указаны, поэтому можно сделать вывод о том, что их нет,
- все предложения сопоставимы по виду использования и актуальны на дату оценки,
- назначение – назначение всех аналогов сопоставимое с объектом оценки.

### **15.3 Установление стоимости единого объекта недвижимости путем анализа сравнительных характеристик**

Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является стоимость за 1 кв. м, как общепринятая величина на рынке объектов, аналогичных рассматриваемому. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже, где в большинстве случаев указывается цена за весь объект целиком либо за 1 кв. м ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), журнал «Недвижимость и цены»), а также аналитические статьи.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав,
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки,
- условия продажи,

- условия рынка,
- местоположение объекта,
- физические характеристики объекта,
- экономические характеристики,
- вид использования и (или) зонирование,
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные),
- независимые.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав,
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки,
- условия продажи,
- условия рынка.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Независимые корректировки:

- местоположение объекта,
- физические характеристики объекта,
- экономические характеристики,
- вид использования и (или) зонирование,
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью,
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>13</sup>.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения,
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики объекта оценки. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП}^{(i-1)} + Ц_{ЕДН}^{ЕДН} \cdot K_i \quad (5)$$

где:  $Ц_{ЕПi}$  – цена единицы сравнения для объекта-аналога после  $i$ -ой процентной поправки,

$Ц_{ЕДН}$  – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

<sup>13</sup> Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.



$K_i$  – величина  $i$ -ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов, и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м объекта оценки по следующей формуле:

$$Ц_{EPi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,i} \quad (6)$$

Абсолютные поправки к единице сравнения – поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{EPi} = Ц_{EP(i+1)} + K_i \quad (7)$$

Вследствие внесения корректировок достоверность данных по объектам-аналогам уменьшается. Весовые коэффициенты стоимости всех объектов-аналогов рассчитывались Оценщиком по следующему алгоритму:

- рассчитывалась сумма модулей показателей корректировок (показатель совокупной корректировки),
- рассчитывался коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки),
- рассчитывался весовой коэффициент посредством деления коэффициента соответствия каждого объекта-аналога на общую сумму коэффициентов соответствия.

#### 15.4 Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости с применением сравнительного подхода

Оценщик проанализировал имеющиеся на рынке предложения на продажу. Выборка по предложениям и расчет корректировок приведены ниже. Копии источников, используемых при расчете соответствующих корректировок, приведены в Приложении настоящего Отчета.

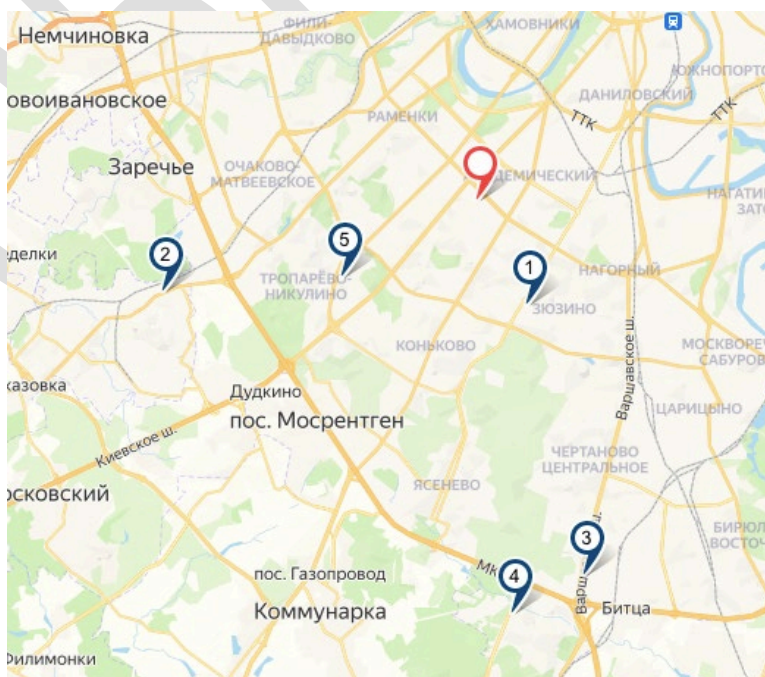








Рисунок 7 Карта расположения объекта оценки и аналогов

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости единого объекта недвижимости принималась цена предложения за 1 квадратный метр арендопригодной площади здания. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что в торговых центрах имеется существенная доля вспомогательных площадей, мест общего пользования и подземных парковок, поэтому наиболее показательной будет арендопригодная (GLA), а не общая (GBA) площадь зданий, также данный показатель является общим для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для его расчета.

ОБРАЗЕЦ

Таблица 27 Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости с применением сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Фактическое использование		Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Фото							
Кадастровый номер ОКС		77:06:0003006:XXXX	77:06:0005013:1047	77:07:0015002:1175	77:05:0008006:1046	77:06:0011003:9509	77:07:0014008:1086
Кадастровый номер ЗУ		77:06:0003006:XX	77:06:0005013:3	77:07:0015002:36	77:05:0008006:11	77:06:0011003:1006	77:07:0014008:15
Передаваемые имущественные права		Право собственности на здание и право аренды на ЗУ	Право собственности на здание и право аренды на ЗУ	Право собственности на здание и право аренды на ЗУ	Право собственности на здание и право аренды на ЗУ	Право собственности на здание и право аренды на ЗУ	Право собственности на здание и право аренды на ЗУ
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Расчет ведется без учета ограничений (обременений) права	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Дата оценки/дата предложения		01 января 2021 г.	25.11.2020	30.12.2020	06.11.2020	06.11.2020	06.11.2020
Квартал обновления объявления		IV	IV	IV	IV	IV	IV
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Адрес (месторасположение объекта)		г. Москва, ул. Вавилова, д. XX	г. Москва, ул. Каховка, д. 27	г. Москва, шоссе Боровское, Дом 6	г. Москва, шоссе Варшавское, дом 143А	г. Москва, улица Куликовская, дом 6	г. Москва, пр-кт. Вернадского, д. 105
Административный округ		Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Южный	Юго-Западный	Юго-Западный
Муниципальный район		Гагаринский	Зюзино	Солнцево	Чертаново Южное	Северное Бутово	Тропарево-Никулино



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения всего объекта, руб.	руб.		1 800 000 000,00	1 250 000 000,00	1 200 000 000,00	1 150 000 000,00	1 200 000 000,00
Удельная цена предложения, руб./кв. м	руб./кв. м		128 555	107 270	132 170	81 113	91 716
Удельная цена предложения, руб./кв. м. арендопригодной площади			141 143	137 923	161 183	95 041	133 541
Источник информации		Материалы Дела, информация в открытом доступе в сети Интернет	Архив оценщика, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/24526934">https://www.cian.ru/sale/commercial/24526934</a> 1/	Архив оценщика, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/24747086">https://www.cian.ru/sale/commercial/24747086</a> 5/	Архив оценщика, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/24389858">https://www.cian.ru/sale/commercial/24389858</a> 3/	Архив оценщика, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/23926919">https://www.cian.ru/sale/commercial/23926919</a> 2/	Архив оценщика, <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/24390053">https://www.cian.ru/sale/commercial/24390053</a> 2/
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода							
Передаваемые имущественные права		Право собственности на здание и право аренды на 3У	Право собственности на здание и право аренды на 3У	Право собственности на здание и право аренды на 3У	Право собственности на здание и право аренды на 3У	Право собственности на здание и право аренды на 3У	Право собственности на здание и право аренды на 3У
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на передаваемые имущественные права	руб./кв. м		141 143	137 923	161 183	95 041	133 541
Ограничения (обременения) передаваемых прав		Расчет ведется без учета ограничений (обременений) права	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на ограничения (обременения) права	руб./кв. м		141 143	137 923	161 183	95 041	133 541

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		141 143	137 923	161 183	95 041	133 541
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		141 143	137 923	161 183	95 041	133 541
Время продажи		01 января 2021 г.	25.11.2020	30.12.2020	06.11.2020	06.11.2020	06.11.2020
Квартал обновления объявления		IV	IV	IV	IV	IV	IV
Корректирующий коэффициент		2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		141 143	137 923	161 183	95 041	133 541
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Корректирующий коэффициент			0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на торг	руб./кв. м		134 086	131 027	153 124	90 289	126 864

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес (месторасположение объекта)		г. Москва, ул. Вавилова, д. XX	г. Москва, ул. Каховка, д. 27	г. Москва, шоссе Боровское, Дом 6	г. Москва, шоссе Варшавское, дом 143А	г. Москва, улица Куликовская, дом 6	г. Москва, пр-кт. Вернадского, д. 105
Административный округ		Юго-Западный	Юго-Западный	Юго-Западный	Южный	Юго-Западный	Юго-Западный
Муниципальный район		Гагаринский	Зюзино	Солнцево	Чертаново Южное	Северное Бутово	Тропарево-Никулино
Расположение относительно ценовых зон Московского региона		ЧТК-МКАД	ЧТК-МКАД	на удалении не более 10 км от МКАД	ЧТК-МКАД	на удалении не более 10 км от МКАД	ЧТК-МКАД
Метро		Профсоюзная	Каховская	Говорово	Аннино	Улица Старокачаловская	Юго-Западная
Корректирующий коэффициент (индекс станции метро)		1,59	1,41	1,15	1,19	1,10	1,48
Корректировка	%		12,77%	38,26%	33,61%	44,55%	7,43%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на местоположение относительно района расположения	руб./кв. м		151 203	181 159	204 594	130 509	136 293
Расстояние от метро		от 10 до 15 мин	В транспортной доступности	от 10 до 15 мин	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 10 до 15 мин	до 5 мин
Корректирующий коэффициент		0,93	0,84	0,93	1,30	0,93	1,09
Корректировка	%		10,71%	0,00%	-28,46%	0,00%	-14,68%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на расстояние от метро	руб./кв. м		167 404	181 159	146 364	130 509	116 287
Выход на красную линию		Магистральная улица районного значения	Магистраль городского значения	Магистраль городского значения	Магистраль городского значения	Магистральная улица районного значения	Улица местного значения
Корректирующий коэффициент		1,15	1,22	1,22	1,22	1,15	1,10
Корректировка	%		-5,74%	-5,74%	-5,74%	0,00%	4,55%
Цена 1 кв. м арендопригодной площади, скорректированная на выход на красную линию	руб./кв. м		157 799	170 765	137 966	130 509	121 573
Площадь	кв. м	14 139,90	14 001,80	11 652,80	9 079,20	14 177,70	13 083,90

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректирующий коэффициент		0,5684	0,5690	0,5797	0,5947	0,5682	0,5729
Корректировка	%		-0,10%	-1,95%	-4,42%	0,03%	-0,79%
Цена, скорректированная на площадь	руб./кв. м		157 641	167 428	131 870	130 545	120 614
Тип объекта		Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректирующий коэффициент		1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на тип объекта	руб./кв. м		157 641	167 428	131 870	130 545	120 614
Физическое состояние здания		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние
Корректирующий коэффициент		1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,00%
Цена, скорректированная на физическое состояние здания	руб./кв. м		157 641	167 428	131 870	130 545	137 500
Вид и состояние отделки внутри помещений		Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на вид и состояние отделки	руб./кв. м		157 641	167 428	131 870	130 545	137 500
Этаж расположения / этажность		4 этажа + подвал (469,4 кв.м.)	3 этажа + подвал (2 075,4 кв.м.)	2 этажа + подвал (1 075,4 кв.м.)	3 этажа + подвал (2 866,5 кв.м.)	5 этажей + подвал (2 362,95 кв.м.)	2 этажа + подвал (2 803 кв.м.)
Корректирующий коэффициент		0,93841	0,92829	0,94792	0,94327	0,91728	0,92805
Корректировка	%		1,09%	-1,00%	-0,52%	2,30%	1,12%
Цена, скорректированная на этаж расположения / этажность	руб./кв. м		159 359	165 748	131 191	133 551	139 035
Парковка		Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректирующий коэффициент		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена, скорректированная на тип парковки	руб./кв. м		159 359	165 748	131 191	133 551	139 035
Класс объекта		В	В	В	В	В	В
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на класс объекта	руб./кв. м		159 359	165 748	131 191	133 551	139 035
Наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на наличие встроенного оборудования, мебели и т. п.	руб./кв. м		159 359	165 748	131 191	133 551	139 035
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	руб./кв. м		159 359	165 748	131 191	133 551	139 035
Коэффициент вариации		10,80%					
Общая валовая коррекция			35,41	51,96	77,75	51,88	47,56
Коэффициент, обратный валовой коррекции			0,0282	0,0192	0,0129	0,0193	0,0210
Весовой коэффициент			0,2806	0,1912	0,1278	0,1915	0,2089
<b>Средневзвешенная рыночная стоимость арендопригодной площади</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>147 793</b>					
Общая площадь	кв. м	14 139,90					
Арендопригодная площадь		9 006,00					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Рыночная стоимость исследуемого объекта с учетом прав на земельный участок	руб.			1 331 025 757			

ОБРАЗЕЦ

## Описание и расчет вносимых корректировок

### Корректировка на условия финансирования

В настоящем случае не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, в связи с чем корректировка не вносится.

### Корректировка на условия продажи (предложения)

У всех подобранных аналогов отсутствуют какие-либо нетипичные условия продажи (предложения). Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями продажи (предложения), в связи с чем, корректировка не вносится.

### Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Дата оценки – 01.01.2021 г. Корректировка на дату предложения вводится по данным Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2020 - «АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под редакцией к.э.н. Лекаркиной Н.К.»):

Таблица 28 Индекс даты для расчета корректировки на время

2020	Январь	2.56
	Февраль	2.57
	Март	2.58
	Апрель	2.59
	Май	2.61
	Июнь	2.62
	Июль	2.59
	Август	2.59
	Сентябрь	2.61
	Октябрь	2.66
	Ноябрь	2.67
	Декабрь	2.69

Корректировка рассчитывалась поквартально и вносились к аналогам согласно отношению среднеквартального индекса 4 квартала к среднеквартальному индексу квартала, в котором обновлено объявление аналога:

Таблица 29 Поквартальная корректировка на дату предложения

Период	Среднеквартальный индекс даты	Корректировка, %
1 кв. 2020 г.	2,57	3,89%
2 кв. 2020 г.	2,61	2,30%
3 кв. 2020 г.	2,60	2,69%
4 кв. 2020 г.	2,67	0,00%

Таблица 30 Расчет корректировок на дату предложения

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения	01 января 2021 г.	25.11.2020	30.12.2020	06.11.2020	06.11.2020	06.11.2020
Квартал обновления объявления	IV	IV	IV	IV	IV	IV
Индекс даты	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
Корректировка (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор торго)

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставяемого на продажу / аренду объекта недвижимости, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

Согласно аналитическим данным, приведенным в издании: Статриелт-Statrielt – информационный портал недвижимости. Статистика рынка недвижимости. Итоги IV квартала 2020 года (опубликовано 19.01.2021 г.). НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "Статриелт" (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika>), размер торго для торговых объектов в г. Москве составляет 5,0%.

Таблица 31 Значения корректировок на уторгование



### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)

Кэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82

### Корректировка на назначение

Все объекты представляют собой торговые центры. Корректировка не требуется.

### Корректировки на местоположение

#### Корректировка на район расположения (ценовую зону)

Корректировка на ценовую зону определялась по данным издания: Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области - 2020. АФОС Справочник: оценка и экспертиза, разработанный на базе Экономического

научного журнала «Оценка инвестиций». Автор Барамзин Н.К., под ред. к.э.н. Лекаркиной Н.К. (<https://www.cepes-invest.com/handbook/evaluation-comev-20>).

Для определения  $K_{терр}$  для условий г. Москвы разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже.

Рекомендуется выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена (Таблица 32).

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{оо} \div I_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{оо}$  - индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{оа}$  - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Таблица 32 Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Профсоюзная	1.59
	Каховская	1.41
	Говорово	1.15
	Аннино	1.19
	Улица Старокачаловская	1.10
Ю	Юго-Западная	1.48

Расчет корректировок на местоположение, рассчитанных по индексу станции метро для объектов-аналогов, приведен в таблице ниже.

Таблица 33 Расчет корректировки на местоположение по индексу станции метро

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ближайшая станция метро	Профсоюзная	Каховская	Говорово	Аннино	Улица Старокачаловская	Юго-Западная
Индекс станции метро	1,59	1,41	1,15	1,19	1,10	1,48
Корректировка		12,77%	38,26%	33,61%	44,55%	7,43%

### Корректировки на линию расположения

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, приведенных в издании: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов

недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 34 Значения корректировок на линию расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,15	1,36
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,10	1,05	1,22

Расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 35 Расчет корректировки на линию расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Линия застройки, на которой расположен ОКС	Магистральная улица районного значения	Магистраль городского значения 1 и 2 классов	Магистраль городского значения 1 и 2 классов	Магистраль городского значения 1 и 2 классов	Магистральная улица районного значения	Улица местного значения
Коэффициент корректировки	1,15	1,22	1,22	1,22	1,15	1,10
Корректировка		-5,74%	-5,74%	-5,74%	0,00%	4,55%

### Корректировки на удаленность от метро

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, приведенных в издании: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 36 Значения корректировок на удаленность от метро

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,19	1,30	1,39	1,54
	до 5 мин	0,84	1,00	1,09	1,17	1,29
	от 5 до 10 мин	0,77	0,92	1,00	1,07	1,19
	от 10 до 15 мин	0,72	0,86	0,93	1,00	1,11
	В транспортной доступности	0,65	0,77	0,84	0,90	1,00

Расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 37 Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин	В транспортно й доступности	от 10 до 15 мин	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 10 до 15 мин	до 5 мин
Коэффициент корректировки	0,93	0,84	0,93	1,30	0,93	1,09
Корректировка, %		10,71%	0,00%	-28,46%	0,00%	-14,68%

### Корректировка на площадь объекта недвижимости (масштабный эффект)

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Как правило, объекты недвижимости с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м.

Корректировка рассчитывалась на основании аналитических данных, приведенных в издании: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

$$y = 1,5066 \cdot x^{-0,102}, \text{ где}$$

x – общая площадь объекта недвижимости.

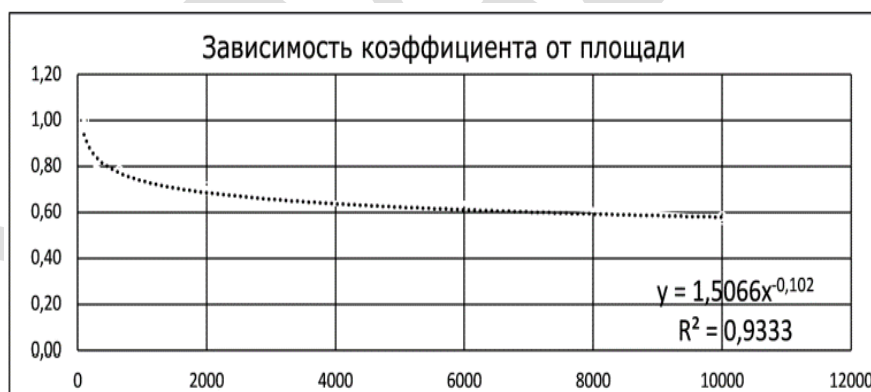


Рисунок 8 График зависимости цены предложения от площади объекта недвижимости

Таблица 38 Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	14 139,90	14 001,80	11 652,80	9 079,20	14 177,70	13 083,90
Показатель зависимости	0,5684	0,5690	0,5797	0,5947	0,5682	0,5729
Корректировка, %		-0,10%	-1,95%	-4,42%	0,03%	-0,79%

### Корректировка на состояние здания

Стоимость объектов недвижимости зависит от состояния здания.

Корректировки на состояние здания представлены в издании: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 39 Значения корректировок на состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,14	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии	1,25	1,14	1,35

Корректировка для аналога № 5 составила:  $1,14/1-1 = 14,00\%$ .

#### Корректировка на структуру этажности

Стоимость объектов недвижимости зависит от этажа, на котором они находятся.

Корректировки на этаж расположения представлены в издании: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 4-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 11.01.2021 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 40 Значения корректировок на этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,06	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,04	1,18

Площадь каждого этажа исследуемого объекта определялась на основании экспликации. Площадь каждого этажа объектов-аналогов определялась исходя из данных открытых информационных источников. В случае отсутствия точных данных о площади каждого этажа, площадь делилась на количество этажей. Доля каждого этажа определялась путем деления площади данного этажа на общую площадь объекта. Расчет корректировки приведен ниже.



Таблица 41 Расчет корректировки на этаж расположения

Объект	Этаж расположения	Площадь по этажу, кв. м	Доля этажа, %	Коэффициент корректировки	Общий коэффициент по зданию	Корректировка, %
Объект оценки	Подвал	469,40	3,32%	0,80	0,94	-
	Цокольный	0,00	0,00%	0,90		
	1 этаж	3181,30	22,50%	1,00		
	2 этаж и выше	10489,20	74,18%	0,93		
	Мансарда	0,00	0,00%	0,91		
Объект-аналог № 1	Подвал	2075,40	14,82%	0,80	0,93	1,09%
	Цокольный	0,00	0,00%	0,90		
	1 этаж	3975,47	28,39%	1,00		
	2 этаж и выше	7950,93	56,79%	0,93		
	Мансарда	0,00	0,00%	0,91		
Объект-аналог № 2	Подвал	1075,40	9,23%	0,80	0,95	-1,00%
	Цокольный	0,00	0,00%	0,90		
	1 этаж	5288,70	45,39%	1,00		
	2 этаж и выше	5288,70	45,39%	0,93		
	Мансарда	0,00	0,00%	0,91		
Объект-аналог № 3	Подвал	0,00	0,00%	0,80	0,94	-0,52%
	Цокольный	2866,50	31,57%	0,90		
	1 этаж	3099,20	34,14%	1,00		
	2 этаж и выше	3113,10	34,29%	0,93		
	Мансарда	0,00	0,00%	0,91		
Объект-аналог № 4	Подвал	2362,95	16,67%	0,80	0,92	2,30%
	Цокольный	0,00	0,00%	0,90		
	1 этаж	2362,95	16,67%	1,00		
	2 этаж и выше	9451,80	66,67%	0,93		
	Мансарда	0,00	0,00%	0,91		
Объект-аналог № 5	Подвал	2803,00	21,42%	0,80	0,93	1,12%
	Цокольный	0,00	0,00%	0,90		
	1 этаж	5140,45	39,29%	1,00		
	2 этаж и выше	5140,45	39,29%	0,93		
	Мансарда	0,00	0,00%	0,91		

#### Корректировка на наличие отдельного входа

Объект оценки и аналоги обладают отдельным входом с улицы. Корректировка не требуется.

#### Корректировка на материал стен

Материал стен исследуемого объекта и всех объектов-аналогов – капитальные стены, введение корректировки по данному параметру не требуется.

#### Корректировка на состояние помещений (уровень отделки)

Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стандартную отделку, находятся в среднем состоянии, в связи с чем, корректировка не применяется.

#### **Корректировка на наличие и тип парковки**

Объект оценки и аналоги обладают организованными типами парковки, корректировка не требуется.

Учитывая значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, Оценщик сделал вывод об однородности совокупности<sup>14</sup> и счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

---

<sup>14</sup> Теория статистики: учеб. пособие / Саратовский государственный социально-экономический университет. – Саратов, 2012. – 88 с.

## 16. Определение стоимости ЕОН с применением доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В настоящем Заключении с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости объекта оценки, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Определение стоимости единого объекта недвижимости методом капитализации выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}, \quad (1)$$

где: NOI – чистый операционный доход (ЧОД);  
 $R_0$  – коэффициент капитализации;  
 V – стоимость единого объекта недвижимости.

### 16.1 Основные этапы оценки при доходном подходе

Основными этапами оценки доходным подходом являются:

- оценка потенциального валового дохода (далее – ПВД) на основе анализа деятельности сопоставимых доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы и денежного потока за год,
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей,
- определение действительного валового дохода (далее – ДВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки,
- расчет издержек по эксплуатации объекта недвижимости на основании анализа фактических (типичных) издержек на сопоставимых объектах,
- определение чистого операционного дохода (далее – ЧОД) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек,
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем деления величины ЧОД на коэффициент капитализации.

#### 16.1.1 Определение потенциального валового дохода

При применении метода прямой капитализации в качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости рассматривается годовая арендная плата за помещения объекта оценки. Арендная ставка за помещения принята на основании рыночных данных и рассчитана с применением метода сравнения продаж.

Метод предполагает выполнение следующей последовательности действий:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа предложений аренды сопоставимых объектов (публичных оферт),
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о арендной ставке, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки,
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени предложения аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды,

- корректировка запрашиваемых арендных ставок по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки,
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

### 16.1.2 Определение арендопригодной площади

Данные о величине арендопригодной (полезной) площади предоставлены в рамках материалов дела, а также данных открытых интернет-источников (<https://www.cian.ru/torgovyyu-centr-triumfalnyy-moskva-11612/>), в соответствии с которыми GLA = 9 006 кв. м.

Коэффициент арендопригодной площади (GLA/GBA) равен 0,64.

### 16.1.3 Определение ставок арендной платы

Доходы Торгово-развлекательного комплекса формируются за счет поступлений от аренды торговых помещений. Подземный паркинг в рассматриваемом ТРЦ отсутствует.

Кроме того, при расчете доходов принимается во внимание, что часть платежей по эксплуатационным расходам возмещается арендаторами.

Расчет доходов от аренды торговых помещений строится на основании таких показателей как арендопригодная площадь, загрузка, ставки аренды и возмещения операционных расходов плюс маркетинговые платежи (взнос на рекламу).

Как правило, предложения по аренде площадей в торговых центрах, имеющиеся в открытых источниках, не являются публичной офертой, так как величина арендной платы за помещение в торговом центре зависит от многих факторов, определяющих престижность (проходимость) места: близость к входной группе, якорным арендаторам, лифтам, эскалаторам, фуд-корту и пр. Арендные ставки помещений, расположенных на одном этаже, могут отличаться более, чем на 50%. Успешные торговые центры, как правило, имеют невысокий уровень вакантных площадей, соответственно, количество предложений в них минимально.

Применение же в расчетах усредненной рыночной арендной ставки для всех помещений может привести к искажению результата, так как на величину арендной ставки оказывает влияние множество ценообразующих факторов, которые в рамках одного этажа торгового центра могут давать достаточно большую разницу (такие как наличие витринных окон, близость к входной группе, эскалатору, предприятиям общественного питания и пр.).

Оценщиком было принято решение проводить расчет потенциального валового дохода по фактическим арендным ставкам на оцениваемые помещения с учетом их соответствия рыночным значениям.

Заказчиком предоставлен перечень арендопригодных помещений с указанием действующих арендных ставок по состоянию на 01.01.2021 г., которые представлены в таблице ниже.

Таблица 42. Реестр арендаторов по исследуемому торговому центру

№-п/п	Этаж	Расчетная-площадь-помещения, кв.м	Статус-помещения- (Открыт/Закрыт/ Вакансия/СМР/БТС)	Торговая-марка	ПВД, руб./год	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Категория
1	1,00	7,00	Открыт	ПАО АКБ "АВАНГАРД"	825 612,00	117 945	Мини-якорь (0-50)
2	4,00	45,00	Открыт	ООО "АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ И ДЕЛОВЫХ ТУРОВ"	480 000,00	10 667	Мини-якорь (0-50)
3	2,00	42,00	Открыт	ИП Алексеева Светлана Леонидовна	239 999,76	5 714	Мини-якорь (0-50)
4	3,00	10,00	Открыт	ИП Алилова Патимат Магомадиевна	480 000,00	48 000	Мини-якорь (0-50)
5	3,00	42,00	Открыт	ИП Алиева Сакинат Абубакаровна	239 999,76	5 714	Мини-якорь (0-50)
6	1,00	120,00	Открыт	ООО "АПТЕКА-А.В.Е"	5 400 000,00	45 000	Мини-якорь (100-150)
7	3,00	42,00	Открыт	ИП Брума Алексей Анатольевич	528 000,06	12 571	Мини-якорь (0-50)
8	3,00	6,00	Открыт	ООО Балтийский кирпичный дом"	120 000,00	20 000	Мини-якорь (0-50)
9	2,00	82,00	Открыт	ИП Буянова Татьяна Васильевна	1 079 999,86	13 171	Мини-якорь (50-100)
10	2,00	223,80	Открыт	ООО "БЭСТ ПРАЙС"	3 240 000,00	14 477	Мини-якорь (150-300)
11	1,00	1,50	Открыт	ИП Вертихин Андрей Сергеевич	39 600,00	26 400	Мини-якорь (0-50)
12	4,00	30,00	Открыт	ИП Власов Алексей Владимирович	330 000,00	11 000	Мини-якорь (0-50)
13	2,00	65,90	Открыт	ИП Гаджимутелимова Гюлизер Гаджибековна	1 080 000,17	16 388	Мини-якорь (50-100)
14	3,00	15,20	Открыт	ИП Гейдт Ирина Вениаминовна	212 400,00	13 974	Мини-якорь (0-50)
15	2,00	40,00	Открыт	ООО "ГЕЛОН"	480 000,00	12 000	Мини-якорь (0-50)
16	2,00	42,00	Открыт	ИП Гутенев Георгий Геннадьевич	480 000,00	11 429	Мини-якорь (0-50)

№-п/п	Этаж	Расчетная-площадь-помещения, кв.м	Статус-помещения- (Открыт/Закрыт/ Вакансия/СМР/БТС)	Торговая-марка	ПВД, руб./год	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Категория
17	1,00	8,00	Открыт	ИП Дарбинян Мануел Петросович	240 000,00	30 000	Мини-якорь (0-50)
18	4,00	1 393,40	Открыт	ПАО "ДЕТСКИЙ МИР"	8 712 484,31	6 253	Детские товары
19	1,00	39,50	Открыт	ООО "ДИВА ЛЮКС"	612 000,00	15 494	Мини-якорь (0-50)
20	3,00	7,00	Открыт	ООО "ЕВРО-ДЕКОР"	23 999,99	3 429	Мини-якорь (0-50)
21	4,00	42,00	Открыт	ООО "Живая Радуга"	792 000,00	18 857	Мини-якорь (0-50)
22	1,00	42,00	Открыт	ИП Зубакова Загра Камильпашаевна	371 999,88	8 857	Мини-якорь (0-50)
23	1,00	40,00	Открыт	ООО "Интерторг"	240 000,00	6 000	Мини-якорь (0-50)
24	3,00	42,00	Открыт	ИП Истомин Александр Иванович	528 000,00	12 571	Мини-якорь (0-50)
25	4,00	6,00	Открыт	ИП Истомин Александр Иванович	39 600,00	6 600	Мини-якорь (0-50)
26	3,00	22,00	Открыт	ИП Крескиян Анна Владимировна	264 000,00	12 000	Мини-якорь (0-50)
27	4,00	50,00	Открыт	ИП Калабасов Тимур Насетович	240 000,00	4 800	Мини-якорь (0-50)
28	1,00	19,00	Открыт	ИП Каракасиян Арменак Ваниянович	359 999,84	18 947	Мини-якорь (0-50)
29	1,00	20,00	Открыт	ИП Князьков Сергей Викторович	720 000,00	36 000	Мини-якорь (0-50)
30	3,00	42,00	Открыт	ИП Копылов Денис Викторович	300 000,00	7 143	Мини-якорь (0-50)
31	3,00	48,00	Открыт	ИП Курмукова Ольга Борисовна	360 000,00	7 500	Мини-якорь (0-50)
32	3,00	10,00	Открыт	ИП Курмукова Ольга Борисовна	160 800,00	16 080	Мини-якорь (0-50)
33	3,00	34,00	Открыт	ИП Курмукова Ольга Борисовна	238 656,00	7 019	Мини-якорь (0-50)
34	1,00	27,00	Открыт	ИП Лагутенко Денис Николаевич	1 680 000,00	62 222	Мини-якорь (0-50)

№-п/п	Этаж	Расчетная-площадь-помещения, кв.м	Статус-помещения- (Открыт/Закрыт/ Вакансия/СМР/БТС)	Торговая-марка	ПВД, руб./год	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Категория
35	2,00	20,00	Открыт	ООО "ЛА-СЕРВИС"	60 000,00	3 000	Мини-якорь (0-50)
36	2,00	80,00	Открыт	ООО "ЛЕКС"	1 056 000,00	13 200	Мини-якорь (50-100)
37	1,00	1,00	Открыт	ООО "ЛИНЗЫ-ТУТ"	132 000,00	132 000	Мини-якорь (0-50)
38	2,00	42,00	Открыт	ИП Лосев Геннадий Викторович	359 999,64	8 571	Мини-якорь (0-50)
39	4,00	46,00	Открыт	Луна Мартинес Лили	422 399,60	9 183	Мини-якорь (0-50)
40	1,00	278,80	Открыт	ООО "Макдоналдс"	26 748 629,60	95 942	Фуд корт
41	3,00	48,00	Открыт	ИП Максимова Светлана Иннокентьевна	642 000,00	13 375	Мини-якорь (0-50)
42	3,00	10,00	Открыт	ООО "Марктрон"	300 000,00	30 000	Мини-якорь (0-50)
43	1,00	1,00	Открыт	ПАО "Московский Индустриальный Банк"	108 000,00	108 000	Мини-якорь (0-50)
44	4,00	60,00	Открыт	ООО "Мастер Фармацевт"	756 000,00	12 600	Мини-якорь (50-100)
45	3,00	41,00	Открыт	ООО "МЕЛАНЖЕ"	1 080 000,00	26 341	Мини-якорь (0-50)
46	1,00	190,00	Открыт	ООО "МИКСЛОГИСТИК"	2 054 400,00	10 813	Мини-якорь (150-300)
47	1,00	6,00	Открыт	ООО "МИЛТИ"	480 000,00	80 000	Мини-якорь (0-50)
48	1,00	1,00	Открыт	ООО "МК РАЗВИТИЕ"	66 000,00	66 000	Мини-якорь (0-50)
49	2,00	118,00	Открыт	ИП Москаленко Олег Дмитриевич	1 836 000,00	15 559	Мини-якорь (100-150)
50	1,00	1,00	Открыт	ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	120 000,00	120 000	Мини-якорь (0-50)
51	1,00	1,50	Открыт	ИП Мартынов Олег Викторович	264 000,00	176 000	Мини-якорь (0-50)
52	2,00	23,00	Открыт	ИП Насонова Светлана Алексеевна	359 999,91	15 652	Мини-якорь (0-50)
53	1,00	1,00	Открыт	ИП Невзорова Елена Николаевна	14 400,00	14 400	Мини-якорь (0-50)
54	4,00	46,00	Открыт	ИП Нестерова Юлия Александровна	599 999,62	13 043	Мини-якорь (0-50)
55	1,00	4,00	Открыт	ООО "ОЛМЕГА"	508 200,00	127 050	Мини-якорь (0-50)
56	4,00	12,00	Открыт	ИП Огнев Вадим Маркович	132 000,00	11 000	Мини-якорь (0-50)

№-п/п	Этаж	Расчетная-площадь-помещения, кв.м	Статус-помещения- (Открыт/Закрыт/ Вакансия/СМР/БТС)	Торговая-марка	ПВД, руб./год	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Категория
57	2,00	27,00	Открыт	ИП Осипова Татьяна Сергеевна	240 000,03	8 889	Мини-якорь (0-50)
58	1,20	1 436,40	Открыт	АО "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК"	37 734 228,00	26 270	Супермаркет 1000-2000
59	1,00	20,00	Открыт	ИП Покидько Алексей Владимирович	587 520,00	29 376	Мини-якорь (0-50)
60	2,00	42,00	Открыт	ИП Полякова Марьяна Алексеевна	360 000,06	8 571	Мини-якорь (0-50)
61	2,00	21,00	Открыт	ИП Полякова Лариса Александровна	299 999,91	14 286	Мини-якорь (0-50)
62	1,00	51,00	Открыт	ООО "Премьер"	1 800 000,00	35 294	Мини-якорь (50-100)
63	3,00	35,00	Открыт	ООО "Пенснэ"	423 599,75	12 103	Мини-якорь (0-50)
64	3,00	60,00	Открыт	ИП Полушин Алексей Игоревич	396 000,00	6 600	Мини-якорь (50-100)
65	2,00	8,00	Открыт	ООО "РУС-ДАР"	360 000,00	45 000	Мини-якорь (0-50)
66	2,00	16,50	Открыт	ИП Рыбаловлев Павел Рудольфович	222 000,00	13 455	Мини-якорь (0-50)
67	2,00	27,00	Открыт	ИП Рыжих Егор Михайлович	299 997,00	11 111	Мини-якорь (0-50)
68	1,00	10,00	Открыт	ИП Садохова Лариса Александровна	300 000,00	30 000	Мини-якорь (0-50)
69	3,00	100,00	Открыт	ООО "СЕНСОР"	1 752 000,00	17 520	Мини-якорь (50-100)
70	3,00	8,00	Открыт	ООО "СЕТЬ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ПУНКТОВ ВЫДАЧИ"	210 000,00	26 250	Мини-якорь (0-50)
71	1,00	1,00	Открыт	АО КБ "СИТИБАНК"	120 000,00	120 000	Мини-якорь (0-50)
72	3,00	25,00	Открыт	ИП Смирнов Алексей Владимирович	352 800,00	14 112	Мини-якорь (0-50)
73	3,00	27,40	Открыт	ИП Смирнова Кристина Ренатовна	360 000,00	13 139	Мини-якорь (0-50)



№-п/п	Этаж	Расчетная-площадь-помещения, кв.м	Статус-помещения-(Открыт/Закрыт/Вакансия/СМР/БТС)	Торговая-марка	ПВД, руб./год	Арендная ставка, руб./кв. м/год	Категория
74	2,00	40,00	Открыт	ИП Соловкина Виктория Ивановна	360 000,00	9 000	Мини-якорь (0-50)
75	2,00	20,00	Открыт	ИП Соловкина Виктория Ивановна	300 000,00	15 000	Мини-якорь (0-50)
76	3,00	138,00	Открыт	ИП Тарасова Елена Германовна	720 000,00	5 217	Мини-якорь (100-150)
77	2,00	41,00	Открыт	ИП Тимофеева Дарья Алексеевна	480 000,00	11 707	Мини-якорь (0-50)
78	1,00	1,00	Открыт	АО "ТИНЬКОФФ БАНК"	144 000,00	144 000	Мини-якорь (0-50)
79	1,00	4,00	Открыт	ИП Тоноян Гагик Арамаисович	264 000,00	66 000	Мини-якорь (0-50)
80	2,00	42,00	Открыт	ИП Фатуллаева Аида Яльчиновна	840 000,00	20 000	Мини-якорь (0-50)
81	1,00	3,50	Открыт	ООО "ФОТОТОЧКА-А"	277 200,00	79 200	Мини-якорь (0-50)
82	1,00	1,00	Открыт	ИП Федюнин Антон Дмитриевич	70 800,00	70 800	Мини-якорь (0-50)
83	2,00	39,30	Открыт	ИП Фандиян Марат Байлосович	475 642,01	12 103	Мини-якорь (0-50)
84	1,00	1,00	Открыт	АКБ АО "Центрокредитбанк"	156 000,00	156 000	Мини-якорь (0-50)
85	3,00	37,00	Открыт	ИП Шапошников Дмитрий Алексеевич	847 200,00	22 897	Мини-якорь (0-50)
86	3,00	50,00	Открыт	ООО "ЮК КАСТИНГ ХАУЗ"	528 000,00	10 560	Мини-якорь (0-50)
<b>Итого</b>		<b>6 070,7</b>					

### 16.1.3.1 Анализ арендных ставок на соответствие рыночным данным

Для использования фактических ставок аренды по исследуемому торговому центру необходимо проверить данные ставки на соответствие рыночным данным.

Оценщик использовал разбивку по категориям арендаторов, представленную в Разделе 2.2.5.2.2 Заключение (Таблица 19).

Таблица 43 Анализ арендных ставок исследуемого ТЦ на соответствие рыночным данным

Категория	Арендная площадь категории, кв.м	ПВД, руб./год	Средневзвешенная ставка по категории, руб./кв. м/год	Диапазон рыночных ставок, руб./кв. м/год	Соответствие диапазону
Мини-якорь (0-50)	1 673,40	26 726 824,82	15 972	45000-100000	-
Мини-якорь (50-100)	498,90	7 920 000,03	15 875	25 000-80 000	-
Мини-якорь (100-150)	376,00	7 956 000,00	21 160	16 000-36 000	+
Мини-якорь (150-300)	413,80	5 294 400,00	12 795	8 000-18 000	+
Детские товары	1 393,40	8 712 484,31	6 253	6000-12000	+
Фуд корт	278,80	26 748 629,60	95 942	45000-120000	+
Супермаркет (1000-2000)	1 436,40	37 734 228,00	26 270	8 000-18 000	+
<b>Итого:</b>	<b>6 070, 7</b>	<b>144 624 200<sup>15</sup></b>	<b>-</b>	<b>23 823</b>	

Исходя из вышеприведенного анализа можно сделать вывод о соответствии фактических арендных ставок рыночным данным.

Для объектов из категории «Мини-якорь 0-50», а также «Мини-якорь 50-100», ставки приняты по фактическим данным, несмотря на их отличие от рыночного диапазона, учитывая конструктивные особенности объекта оценки

Для расчета потенциального валового дохода, Оценщик использовал средневзвешенную ставку по ТЦ, полученную путем деления суммарного фактического Потенциального валового дохода на фактически арендуемую площадь  $144\,624\,200 / 6\,070,7 = 23\,823$  руб./кв. м/год.

### 16.1.4 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования (недозагрузки) площадей и при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}, \quad (1)$$

где ДВД - действительный валовой доход;  
 ПВД - потенциальный валовой доход;  
 Потери - потери от недоиспользования (недозагрузки) площадей и при сборе арендной платы.

Величина потерь от недоиспользования (недозагрузки) площадей объекта оценки была принята по данным Анализа рынка в размере **10,08%** (Таблица 20).

<sup>15</sup> Суммарный ПВД показан с учетом налога, путем перемножения полученного ПВД (120 520 167 x 1,2)

Расчет действительного валового дохода по формуле (1).

### 16.1.5 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \quad (2)$$

где ЧОД - чистый операционный доход;  
 ДВД - действительный валовой доход;  
 ОР - операционные расходы.

#### 16.1.5.1 Анализ расходов (определение величины операционных расходов)

Расходы владельца недвижимости подразделяются на следующие группы:

- затраты на ремонт и реконструкцию (расходы на замещение или резервы);
- условно-постоянные операционные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные операционные расходы.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Они подразделяются на условно-постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, плата за землю), и условно-переменные, зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, тепла, воды, телефонов и др.).

Величина и состав операционных расходов в арендной ставке принимаются по данным анализа рынка и составляют **26,21%** от ПВД (Таблица 22).

Расчет чистого операционного дохода по формуле (2) приведен ниже (Таблица 44).

#### 16.1.6 Определение ставки капитализации

Для определения стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода чистый операционный доход капитализируется. Под ставкой капитализации понимается ожидаемая инвестором норма дохода от инвестиций в объект недвижимости.

Ставка капитализации представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки капитализации заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Величина ставки капитализации была принята по данным анализа рынка, согласно которому ставка капитализации составляет **9,81%** (Таблица 21).

## 16.2 Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости с применением доходного подхода

Таблица 44 Расчет рыночной стоимости ЕОН с применением доходного подхода

№№	Наименование показателя	Единицы измерения	Обоснование расчетов	Значение показателя
1	Общая площадь	кв. м	Материалы Дела	14 139,90
2	Арендопригодная площадь	кв. м	Материалы Дела/интернет-источники	9 006,00
3	Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв. м/год	Расчет Оценщика	23 823
4	Потенциальный валовой доход, руб.	%	9 006 x 23 823	214 552 777
5	Уровень вакантности	%	Таблица 20	10,08%
		руб.	214 552 777 x 10,08%	21 626 919,97
6	Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	214 552 777 - 21 626 919,97	192 925 857,50
7	Операционные расходы	%	Таблица 22	26,21%
		руб.	214 552 777 x 26,21%	56 234 282,98
8	Чистый операционный доход ЕОН (ЧОД (NOI))	руб.	192 925 857,50 - 56 234 282,98	136 691 574,53
9	Ставка капитализации	%	Таблица 21	9,81%
10	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	руб.	136 691 574,53 / 9,81%	1 393 390 158
		руб./кв. м	1 393 390 158 / 14 139,9	98 543

## 17. Согласование результатов оценки единого объекта недвижимости

Проведенные расчеты дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке объекта оценки определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ,
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств,
- способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта оценки и цели оценки.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Для расчета весов использованных методов необходимо проделать следующие вычисления:

- построить матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями,
- найти сумму баллов каждого подхода,
- найти сумму баллов всех используемых подходов,
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найти расчетный вес подхода в процентах,
- округлить расчетные веса подходов в целях использования данных весов для согласования.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены далее в таблице.

Таблица 45 Обоснование весов (весовых коэффициентов)

Подход	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основании которой проводились анализ и расчеты	2	2	Не использовался
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта оценки	5	5	Не использовался
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	6	6	Не использовался
Стабильность показателей, на основе которых рассчитывалась стоимость	2	2	Не использовался
Итого суммы баллов	15	15	Не использовался
Общая сумма баллов	30		
<b>Вес подхода, округленно</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	

Таблица 46 Согласование результатов расчета стоимости ЕОН

Подход к оценке	Рыночная стоимость в рамках подхода, руб.	Коэффициент весомости результата	Значение с учетом весового коэффициента, руб.
Затратный подход	0,0	0,0%	0,0
Сравнительный подход	1 331 025 757	50%	665 512 878
Доходный подход	1 393 390 158	50%	696 695 079
<b>Рыночная стоимость ЕОН, руб.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 362 207 957</b>

## 18. Определение рыночной стоимости объекта оценки - ОКС

Для выделения стоимости прав на земельный участок Оценщик использовал информацию о среднем значении доли земельного участка в общей стоимости ЕОН, в размере  $(1 - 0,86 = 0,14)$  на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, полученная в результате согласования, включает в себя стоимость земельного участка и стоимость ОКС. В Едином государственном реестре недвижимости земельные участки и объекты капитального строительства являются отдельными объектами учета. В связи с указанным обстоятельством требуется выделение рыночной стоимости объекта оценки из полученной в результате согласования стоимости ЕОН.

Таблица 47 Доли стоимости улучшений в стоимости ЕОН

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

**Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 66

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,86	0,80 - 0,91

Таблица 48 Расчет рыночной стоимости объекта оценки - ОКС

№ п/п	Показатель	Обоснование	Значение
<b>Определение рыночной стоимости объекта оценки</b>			
1	Рыночная стоимость ЕОН, руб.	Таблица 46	1 362 207 957
2	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %	Доля земельного участка в стоимости ЕОН определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.	14%
3	Рыночная стоимость земельного участка, под исследуемым объектом	стр. 1 × стр. 2	190 709 114
4	Рыночная стоимость исследуемого объекта	стр. 1- стр. 3	1 171 498 843
5	Рыночная стоимость исследуемого объекта, округленно		1 171 499 000

### 19. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:06:0003006:XXXX, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. XX, составляет:

**1 171 499 000**

**(Один миллиард сто семьдесят один миллион четыреста девяносто девять тысяч) руб.**

Оценщик:

«24» октября 2021 года  
(дата)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (ФИО)

## 20. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты СРО «РОО», поскольку оценщик, принимавший участие в настоящей работе, является членом данного СРО.

3. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют

4. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и Отчета принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9. По мнению оценщика, в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

10. По мнению оценщика, существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников, в полной мере;

11. По мнению оценщика, отчет об оценке содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

12. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

Оценщик,  
член СРО «РОО»

---

## Приложение. Сканы объявлений по объектам-аналогам

### Выборка предложений по продаже торговых объектов недвижимости, используемая при анализе локального рынка (Таблица 23)

Аналоги, используемые в расчетах

Объект № 1 (используется в качестве аналога)

Архив оценщика, <https://www.cian.ru/sale/commercial/245269341/>

- Недвижимость +
- Транспорт +
- Корректировки и данные NEW +
- Справка +
- Контакты

создан оценщиками

📄 📷 🗨 ✕

**Здание, 13 740,9 м<sup>2</sup>**

Адрес	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, ул. Каховка, 27		
Станция метро	Каховская		
Координаты объекта	{"lng": 37.57201, "lat": 55.655453}		

**Характеристики объекта**

Этажность	4	Назначение здания	Торговый центр
Состояние объекта	Дизайнерский ремонт	Категория здания	Действующее
Потолки(м)	3.98	Тип входа	отдельный с улицы

**О доме**

Название здания	Бухарест		
-----------------	----------	--	--

Дополнительно	О предложении		
Дата объявления	25.11.2020	Тип предложения	продажа
Дата предложения	25.11.2020	Продажа частями	нет
Категория	здание	Пользователь	Алексей Иванников
Источник	ЦИАН	ID пользователя	62454354
ID на источнике	245269341		
URL	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/245269341/">https://www.cian.ru/sale/commercial/245269341/</a>		

**Площадь: 13740.9 кв.м**      **Цена: 1 800 000 000Р / 130 996Р кв. м**

▶ ◀

Посмотреть скриншот

Продажа трехэтажного торгового центра в густонаселенном районе города Москвы. Напротив находится остановка общественного транспорта. Наличие крупных вывесок на фасаде здания обеспечивают отличную визуализацию. Просторная наземная парковка перед фасадом здания.

Дополнительная информация (свернуть)

**История объявления**

Заголовок	Цена(Р)	Цена(Р/м <sup>2</sup> )	Дата объявления	Дата предложения
Здание, 13 740,9 м <sup>2</sup>	1 400 000 000	101 886	16.02.2021	16.02.2021

**Другие объявления для этого объекта**

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м <sup>2</sup> )	Дата объявления
283015733	ЦИАН	2 700 000 000	196 493	03.02.2023
283014766	ЦИАН	2 700 000 000	196 493	02.02.2023
282464882	ЦИАН	2 700 000 000	196 493	26.01.2023
282464144	ЦИАН	2 700 000 000	196 493	26.01.2023



**ЦИАН**    Аренда   Продажа   Новостройки   Коммерческая   Ещё    [+ Разместить объявление](#)    [Войти](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮЗАО > Зюзино > метро Каховская > улица Каховка

25 ноя, 14:01    7 просмотров, 4 за сегодня    **Платное**

## Здание, 13 740,9 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, ул. Каховка,  
27    [На карте](#)

**Каховская** · 16 мин. пешком

[В избранное](#)    [←](#)    [↻](#)    [↓](#)    [🖨](#)    [↻](#)    [⚠](#)

**SimpleFinance**

**КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ  
В КРЕДИТ**

**Бизнес-ипотека  
до 10 лет  
до 150 млн Р**

**1 800 000 000 Р**    [↓](#)


130 996 Р за м<sup>2</sup>  
[✉ Следить за изменением цены](#)


Включены НДС

**PRO**


**Invest 7**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2009 года  
Ещё 850 объектов

**Показать телефон**

 **Алексей Иваников**  
Нет отзывов



**7 фото**



**13 740,9 м<sup>2</sup>**    **4 этажа**  
Площадь    Этажность

Продажа трехэтажного торгового центра в густонаселенном районе города Москвы. Напротив находится остановка общественного транспорта. Наличие крупных вывесок на фасаде здания обеспечивают отличную визуализацию. Просторная наземная парковка перед фасадом здания.

#### Условия сделки

Цена	1 800 000 000 ₽
Ставка	130 996 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 300 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



#### О здании

Высота потолков	3,98 м
Возможное назначение	Торговый центр
Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	13 740,9 м <sup>2</sup>

Вход Отдельный с улицы

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Invest 7

**Алексей Иванников** PRO

Менее 1 месяца на ЦИАН [851 объявление](#)

**Каховская**

**улица Каховка, 27**

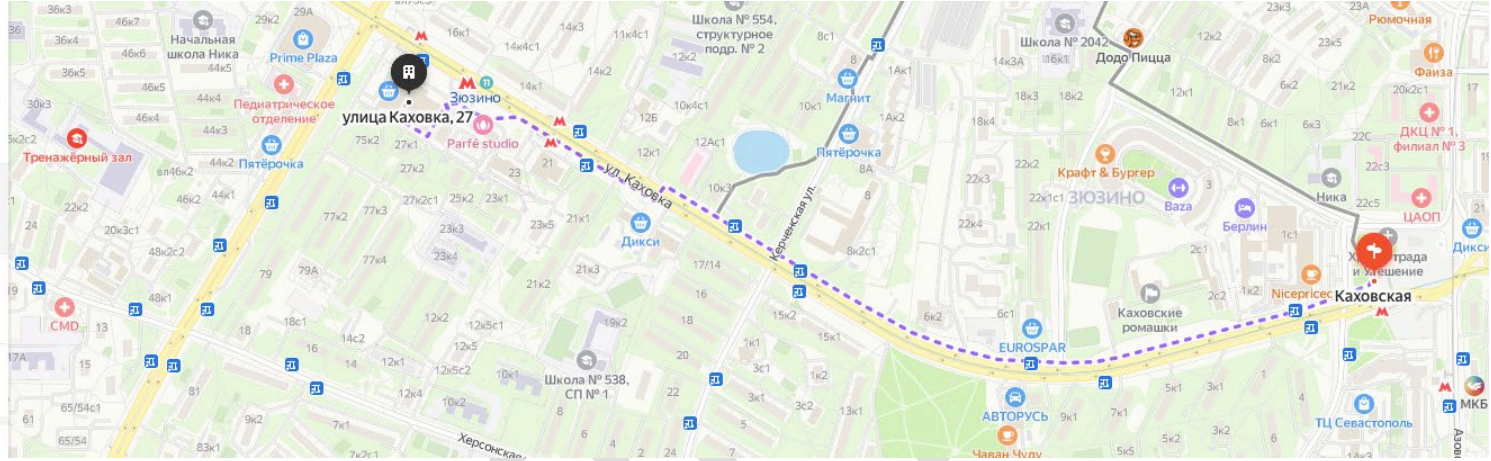
Добавить Сбросить

**21 мин 1,79 км**  
1 лестница

**29 мин 2,45 км**  
2 лестницы

Отправьте этот маршрут на телефон **Отправить**

РЕКЛАМА



ОБРАТЪ

## Характеристики торгового центра «Бухарест»

### Общие сведения

Парковка	Стихийная	Полезная площадь	12753.0 м <sup>2</sup>
Интернет провайдеры	МГТС (MGTS), Билайн (Beeline)	ИФНС	27 (7727)
Общая площадь	14004.0 м <sup>2</sup>	Кол-во этажей	3

### Инфраструктура торгового центра

- Кафе
- Аптека
- Банкомат
- Ресторан
- Банк
- Магазин

### Расположение торгового центра



Россия, Москва:  
Юго-Западный АО  
Зюзино район



Как добраться:  
метро Каховская  
улица Каховка, 27



Рядом находятся  
множество автомобильных  
парковок

Оби

**Здание 77:06:0005013:1047**

Москва, Зюзино, ул. Каховка, д. 27

Нежилое здание

[План ОКС](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:06:0005013:1047
Кадастровый квартал:	77:06:0005013
Адрес:	Москва, Зюзино, ул. Каховка, д. 27
Наименование:	-
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	14 001,8 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 484 905 871,93 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	3
количество подземных этажей:	1
материал стен:	Крупнопанельные



**Земельный участок 77:06:0005013:3**

г Москва, ул Каховка, вл 27

объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); деловое управление (4.1)

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">77:06:0005013:3</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">77:06:0005013</a>
Адрес:	г Москва, ул Каховка, вл 27
Площадь уточненная:	11 886 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); деловое управление (4.1)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	566 158 944,12 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.12.2022
дата применения:	01.01.2023





23 дек, 21:55 9 просмотров, 2 за сегодня

Платное

# Торговая площадь (В), 11 653 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Солнечный»

Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Боровское ш.,  
6 [На карте](#)

- Говорово · 10 мин. пешком
- Солнцево · 3 мин. на транспорте
- Боровское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное

БАНК  
Бизнес-ипотека

От **7,5** % годовых  
с господдержкой\*

[Оформить](#)

\*Программа: Программа № от 31.12.2018 с №156. Срок от 11.03.2020. АО «ВТБ 24»  
Лицензия №070-18/003/2018 от 18.12.2018 г.

## 1 250 000 000 ₽

107 269 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

УСН

PRO

### Malina Property

Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 532 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



11 653 м<sup>2</sup>    1 из 2    Свободно    В  
Площадь    Этаж    Помещение    Класс

50р  
неч  
1 м  
тр  
Св  
осн  
тец  
тех  
ьн  
н.  
Це  
50  
50  
49



Продажа ТЦ Солнечный площадью 11 653 м2 на Боровском шоссе, д. 6 (10 минут пешком от метро "Говорово"). 1 линия домов.

Торговый центр "Солнечный " открылся в 2004 году. Общая площадь двухэтажного торгового центра составляет 11653 м2, из которой 9 063 м2 арендопригодная. Для удобства перемещения по комплексу здание торгового центра оборудовано эскалаторами и пассажирскими лифтами. Земельный участок 1.6 Га в аренде до 2053 года. Своя подстанция на 1700 кВт. Бесплатный паркинг на 450 м/мест.

Торговой центр расположен на западе Москвы, в районе Солнцево. Удобное расположение, высокая интенсивность транспортных потоков, отличная пешеходная, транспортная и визуальная доступность гарантируют торговому центру коммерческий успех. Рядом расположен новый ЖК "Мещерский лес".

Арендатор: Перекрёсток, Эльдорадо, развлекательный центр Чайлэнд, Kagi, рестораны быстрого питания и многие другие.  
Месячный арендный поток - 18 млн. рублей. Окупаемость - 6 лет.

Стоимость продажи 1,25 млрд. рублей. Без комиссии.

#### Условия сделки

Цена	1 250 000 000 Р
Ставка	107 269 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Тип помещения street-retail

Парковка Наземная  
Количество мест 450

Говорово

Боровское шоссе, 6

Добавить Сбросить

12 мин 1,03 км Исправить

1 лестница

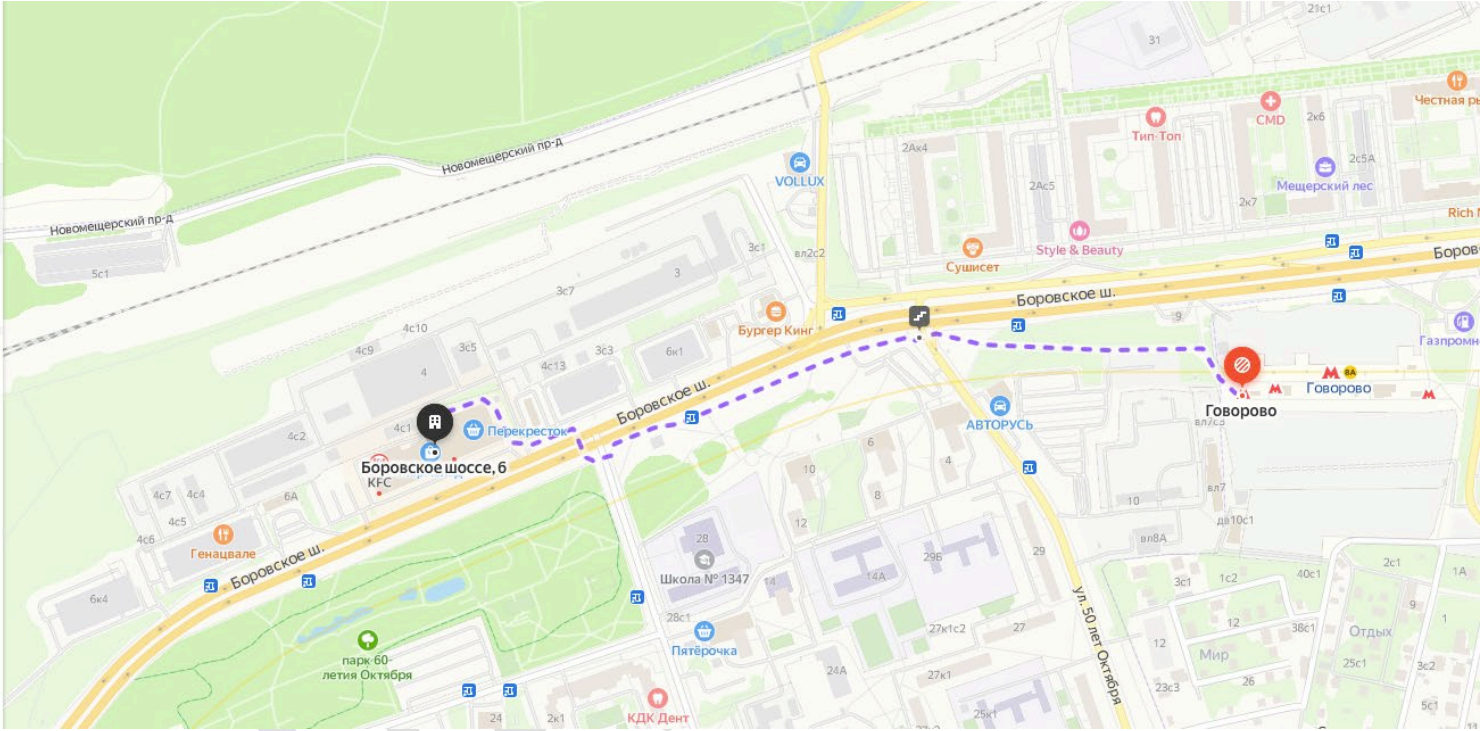
Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА

Яндекс Директ

5000 руб.

Получите промокод 5000 рублей на первую рекламную кампанию в Яндекс Директе



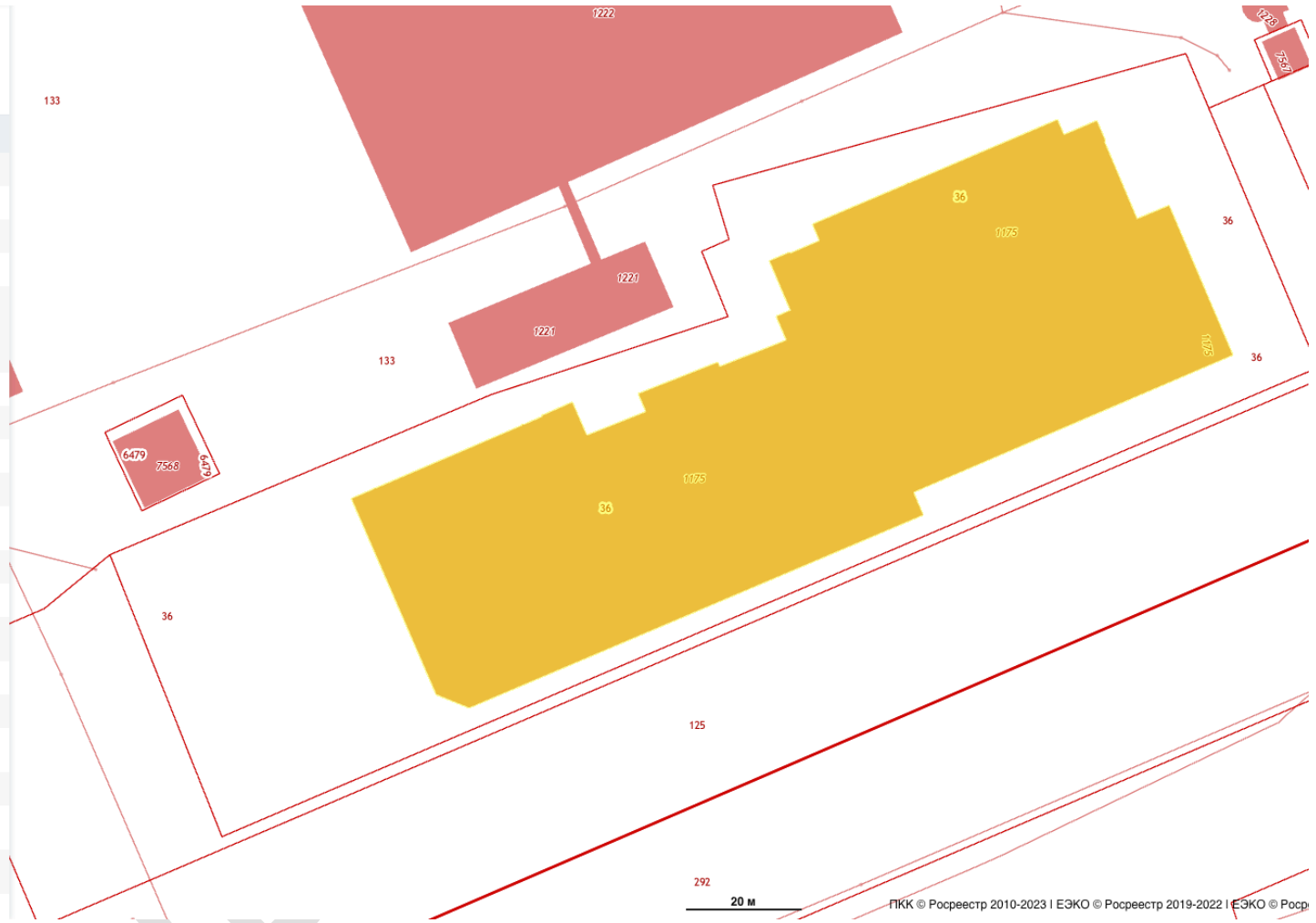
ОБЪЕКТ

**Здание 77:07:0015002:1175**

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, шоссе Боровское, Дом 6

**Здание**[План ОКС](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:07:0015002:1175
Кадастровый квартал:	77:07:0015002
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Солнцево, шоссе Боровское, Дом 6
Наименование:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	11 652,8 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	614 687 880,14 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2
количество подземных	1



**Земельный участок 77:07:0015002:36**

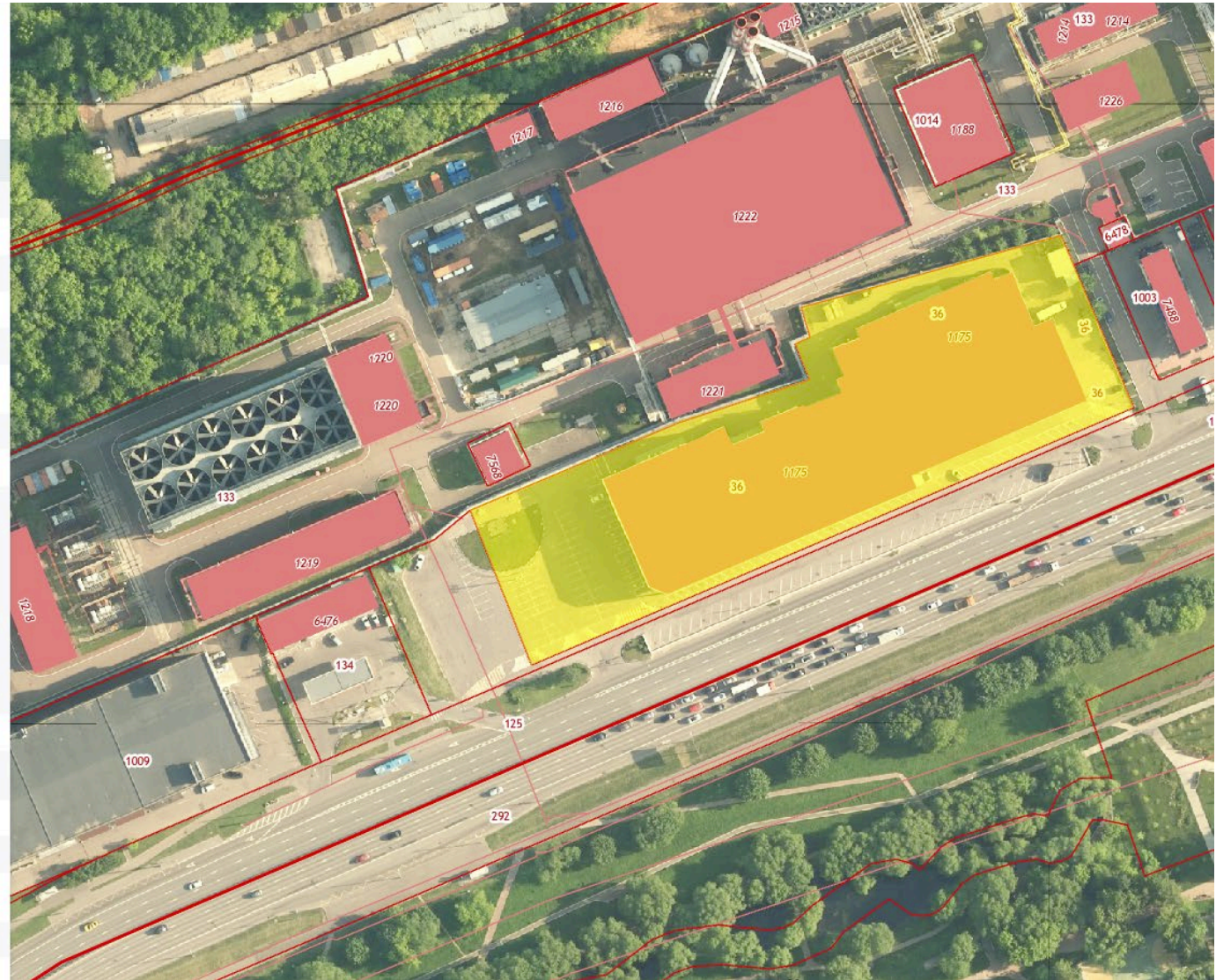
г. Москва, Боровское шоссе, вл. 6

объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →




Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:07:0015002:36
Кадастровый квартал:	77:07:0015002
Адрес:	г. Москва, Боровское шоссе, вл. 6
Площадь декларированная:	11 600 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	<p>объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5)</p> <p><a href="#">Свернуть</a> ^</p>
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	307 737 328 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Объект № 3 (используется в качестве аналога)  
 Архив оценщика, <https://www.cian.ru/sale/commercial/243898583/>

Архив оценщика
VK f Instagram Telegram Баланс: 763.56L SpecZnania(ID: 5994)

- Недвижимость +
- Транспорт +
- Корректировки и данные NEW +
- Справка +
- Контакты



**Торговая площадь, 9 080 м²**

Адрес: Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 143А

Станции метро: М Аннино

Координаты объекта: ("lat":55.583953,"lng":37.599148)}

**Характеристики объекта**

Этаж	1 из 2	Площадь участка(м²)	6000
Тип здания	Торговый центр	Состояние объекта	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Вентиляция	приточная
Кондиционирование	центральное	Система пожаротушения	Сигнализация
Инфраструктура	Супермаркет,Ресторанный дворик?,Аптека	Тип помещения	StreetRetail




**О доме**

Год постройки дома: 1984

Название здания: Аннино

Дополнительно		О предложении	
Дата объявления	30.10.2020	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.11.2020	Продажа частями	нет
Категория	торговая площадь	Пользователь	Invest Development Group
Источник	ЦИАН	ID пользователя	61198993
ID на источнике	243898583		
URL	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243898583/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243898583/</a>		

**Площадь: 9080 кв.м**      **Цена: 1 200 000 000₽ /132 159₽ кв. м**

[Посмотреть скриншот](#)

Продажа арендного бизнеса - ТЦ Аннино, расположенного в 1й минуте пешком от станции метро Аннино. Общая площадь - 9 080 кв.м. ТЦ заселен на 90% арендаторами - Якорными арендаторами являются МакДональдс, супермаркет Спар, ресторан Шашлыкофф, кибермаркет электроники Юлмарт, Букмерекская контора Лига Ставок и др. Инженерные системы: Вентиляция, Кондиционирование, Видеонаблюдение, Пожарная безопасность, Охранные системы. Интенсивный трафик как в будние дни, так и в выходные. Рядом все застроено ЖК. Стоимость продажи - 1 200 000 000 руб. На текущий момент ЧОД - 151 692 000 рублей. (окупаемость; 7,9 лет). При полной посадке будет на 14 000 000 руб. больше (7,2 лет окупаемости) Лот: 51597741

Дополнительная информация (свернуть)

**Другие объявления для этого объекта**

ID на источнике	Источник	Цена(₽)	Цена(₽/м²)	Дата объявления
276144271	ЦИАН	1 350 000 000	148 692	24.01.2023
2008127258	Авито	1 350 000 000	148 401	25.10.2022
276144273	ЦИАН	1 350 000 000	148 692	27.07.2022
273709298	ЦИАН	1 350 000 000	148 401	21.05.2022
1819643593	Авито	1 350 000 000	148 695	19.10.2020

**ЦИАН** [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ещё](#) [+ Разместить объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в Москве > [Коммерческая](#) > [Продажа торговых площадей в Москве](#) > [ЮАО](#) > [Чертаново Южное](#) > [метро Аннино](#) > [Варшавское шоссе](#)

30 окт, 13:18 [23 просмотра](#), 0 за сегодня [Платное](#)


## Торговая площадь, 9 080 М<sup>2</sup>

[в торговом центре «Аннино»](#)




Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Варшавское ш., 143А [На карте](#)

[М](#) Аннино · 6 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠](#)



[3 фото](#)

**SimpleFinance**

**КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ**

**Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р**

**Онлайн-показ**

**1 200 000 000 Р**

132 159 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

**Invest Development Group**

Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Ещё 59 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**9 080 м²**

Площадь

**1 из 2**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Продажа арендного бизнеса - ТЦ Аннино, расположенного в 1й минуте пешком от станции метро:Аннино.

Общая площадь - 9 080 кв.м. ТЦ заселен на 90% арендаторами - Якорными арендаторами являются МакДональдс, супермаркет Спар, ресторан Шашлыкофф, кибермаркет электроники Юлмарт, Букмерекская контора Лига Ставок и др. Инженерные системы: Вентиляция, Кондиционирование, Видеонаблюдение, Пожарная безопасность, Охранные системы. Интенсивный трафик как в будние дни, так и в выходные. Рядом все застроено ЖК.

Стоимость продажи - 1 200 000 000 руб. На текущий момент ЧОД - 151 692 000 рублей. (окупаемость; 7.9 лет). При полной посадке будет на 14 000 000 руб. больше (7.2 лет окупаемости) Лот: 51597741

**Условия сделки**

Цена	1 200 000 000 ₽
Ставка	132 159 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 200 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)






Тип помещения street-retail

Состояние Типовой ремонт

Парковка Наземная

**Инфраструктура**

Торговый центр Аннино	
Год постройки	1984
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,6 га
Общая площадь	9 079,2 м <sup>2</sup>
Масштаб торгового комплекса	Региональный
Арендаторы	Макдоналдс

-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Сигнализация

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

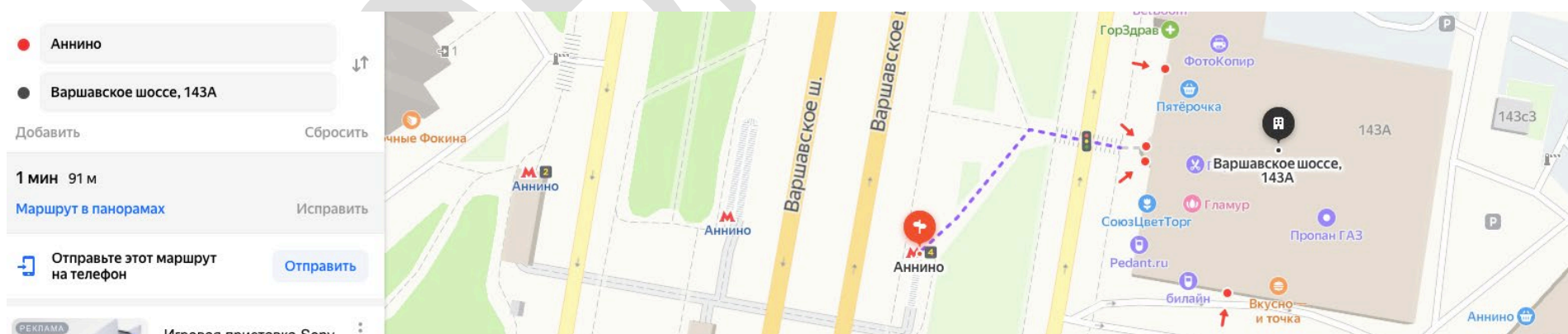


## Номер лота: Москва 1178

Продается торговый центр (готовый арендный бизнес), расположенный напротив метро Аннино, на первой линии домов, Варшавское шоссе, 143"А". Общая площадь ТЦ - 9079 кв.м. Помещения расположены в 3-х уровнях: 1-й этаж 3024,5 кв.м, 2-й этаж 3113,1 кв.м, цоколь 2866,5 кв.м, антресоль первого этажа 74,7 кв.м. Большие витрины по всему фасаду помещения. 4 зоны разгрузки, оборудованные пандусами. Выделенная мощность 800 кВт. Водоснабжение, отопление, канализация от городских сетей. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционеры. Охранная и пожарная сигнализация, система пожаротушения. Грузовые лифты и подъемники, эскалатор. Якорные арендаторы:

- продуктовый круглосуточный супермаркет (ТД Интерторг), площадь 1580 кв.м;
- Макдоналдс, площадь внутри ТЦ 372,4 кв.м, открытое кафе, МакАвто.
- круглосуточный гипермаркет электроники Юлмарт, площадь 2166,4 кв.м -
- Универмаг распродаж Фамилия, торговая площадь 791,8 кв.м.

ТЦ расположен в густонаселенном районе. Принимает автомобильные потоки из Серпухова, Чехова, Подольска, Щербинки, микрорайонов Северное и Южное Бутово г.Москвы.



**Здание 77:05:0008006:1046**

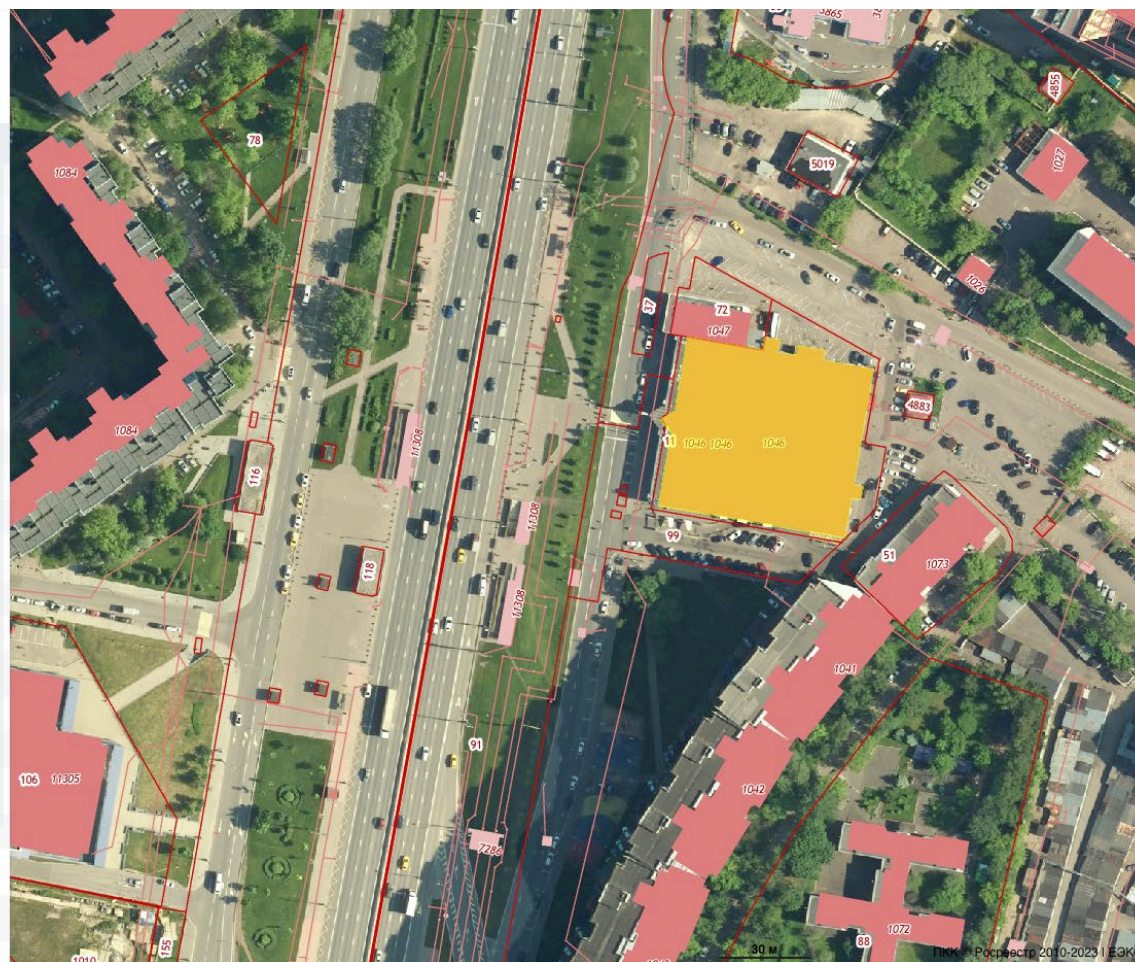
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ  
Чертаново Южное, шоссе Варшавское, дом 143А

**Здание**

[План ОКС](#) → [План КК](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	<a href="#">77:05:0008006:1046</a>
Кадастровый квартал:	77:05:0008006
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Южное, шоссе Варшавское, дом 143А
Наименование:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	9 079,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	891 610 760,66 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	3
количество подземных	1



**Земельный участок 77:05:0008006:11**

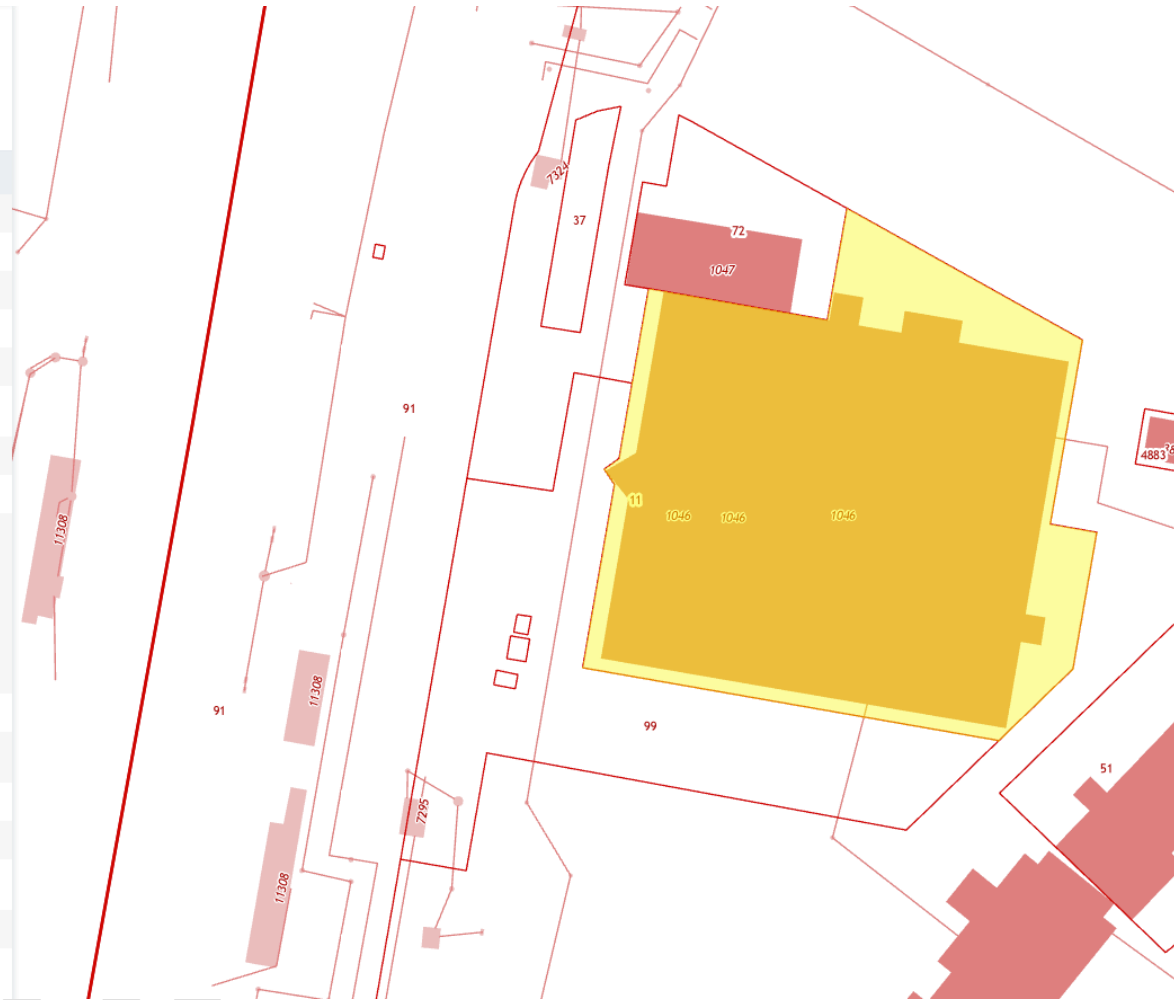
г. Москва, ш. Варшавское, вл. 143А

объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек, магазинов...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →




Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:05:0008006:11
Кадастровый квартал:	77:05:0008006
Адрес:	г. Москва, ш. Варшавское, вл. 143А
Площадь декларированная:	4 350 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения аптек, магазинов оптики, магазинов медицинских товаров и оборудования (1.2.5)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	155 205 520,5 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата применения:	01.01.2023







Объект № 4 (используется в качестве аналога)  
 Архив оценщика, <https://www.cian.ru/sale/commercial/239269192/>

Архив оценщика
VK f Instagram Telegram Баланс: 786.56L SpecZnania(ID: 5994)

- Недвижимость +
- Транспорт +
- Корректировки и данные NEW +
- Справка +
- Контакты



**Здание (В+), 14 398,2 м²**

Адрес: Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6

Станции метро: М Бульвар Дмитрия Донского

Координаты объекта: ("lat":55.574055,"lng":37.565389)

**Характеристики объекта**

Этажность	4	Назначение здания	Торговый центр
Состояние объекта	Офисная отделка	Класс здания	bPlus
Вентиляция	приточная	Кондиционирование	центральное

**О доме**

Название здания: ТЦ "Алфавит"

**Дополнительно**




Дата объявления	05.11.2020
Дата предложения	06.11.2020
Категория	здание
Источник	ЦИАН
ID на источнике	239269192
URL	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239269192/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239269192/</a>

**О предложении**

Тип предложения	продажа
Продажа частями	нет
Пользователь	Отдел Офисной Недвижимости
ID пользователя	349173

**Площадь: 14398.2 кв. м**

**Цена: 1 150 000 000Р / 79 872Р кв. м**

1 этаж 0 этаж

Посмотреть скриншот

Предлагаем на продажу здание с отделкой, ТЦ класса В+ площадью 14398.2 кв.м ТЦ "Алфавит". (Здание целиком). До здания 10 минут пешком от ст.м Бульвар Дмитрия Донского. -Операционные расходы оплачиваются по факту К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония. Провайдер: коммерческий. Наземная парковка: абонемент - 3 000 руб., вкл. НДС за м/м в месяц. Звоните, направим планировку и презентацию по помещению. Показ возможен в день обращения.

Дополнительная информация (свернуть)

**Другие объявления для этого объекта**

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления
268246447	ЦИАН	1 500 000 000	105 800	25.01.2023
2554452097	Авито	1 500 000	104	01.09.2022
245691196	ЦИАН	1 000 000 000	69 455	16.02.2021
2058451952	Авито	1 000 000 000	69 454	27.11.2020

**ЦИАН**    Аренда   Продажа   Новостройки   Коммерческая   Ещё   [+ Разместить объявление](#)   [Войти](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮЗАО > Северное Бутово > метро Бульвар Дмитрия Донского > Куликовская улица

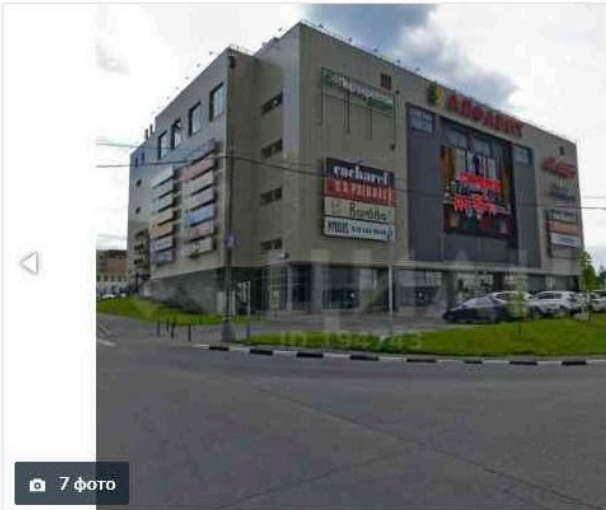
05 ноя, 16:35   [73 просмотра](#), 0 за сегодня   [Платное](#)

### Здание (В+), 14 398,2 м<sup>2</sup>


Москва, ЮЗАО, р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6 [На карте](#)

**Бульвар Дмитрия Донского · 10 мин. пешком**


[В избранное](#)   [←](#)   [↻](#)   [↓](#)   [🖨](#)   [🗨](#)   [⚠](#)



**7 фото**



**14 398,2 м<sup>2</sup>**   **4 этажа**   **В+**  
Площадь   Этажность   Класс



**КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ  
в КРЕДИТ**

**Бизнес-ипотека  
до 10 лет  
до 150 млн ₽**

**1 150 000 000 ₽** [↓](#)

79 872 ₽ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)


Включены НДС

**PRO**

**Praedium**  
Агентство недвижимости   **PRÆDIUM**  
На рынке с 2005 года  
[Ещё 2311 объектов](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

 **Отдел Офисной Недвижимости**  
Нет отзывов

Предлагаем на продажу здание с отделкой . ТЦ класса В+ площадью 14398.2 кв.м ТЦ "Алфавит". (Здание целиком). До здания 10 минут пешком от ст.м Бульвар Дмитрия Донского.

-Операционные расходы оплачиваются по факту

К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония.

Провайдер: коммерческий.

Наземная парковка: абонемент - 3 000 руб., вкл. НДС за м/м в месяц.

Звоните, направим планировку и презентацию по помещению. Показ возможен в день обращения.

#### Условия сделки

Цена	1 150 000 000 ₽
Ставка	79 872 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 191 666 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



#### О здании

Возможное назначение	Торговый центр
Состояние	Офисная отделка
Общая площадь	14 398,2 м <sup>2</sup>

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	227

Приточная вентиляция

## Характеристики торгового центра «Алфавит»

### Общие сведения

---

Общая площадь	14400.0 м <sup>2</sup>	Парковка
Полезная площадь	12100.0 м <sup>2</sup>	ИФНС
Парковка	Подземная	Парковка

### Инфраструктура торгового центра

---

- Кафе
- Банк
- Магазин
- Ресторан
- Банкомат

ОБЪЕКТ

**Здание 77:06:0011003:9509**

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Бутово, улица Куликовская, дом 6

**Здание**

[План ОКС](#) → [План КК](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	<a href="#">77:06:0011003:9509</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">77:06:0011003</a>
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Бутово, улица Куликовская, дом 6
Наименование:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	14 177,7 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 290 552 930,79 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	6
количество подземных	1





**Земельный участок 77:06:0011003:1006**

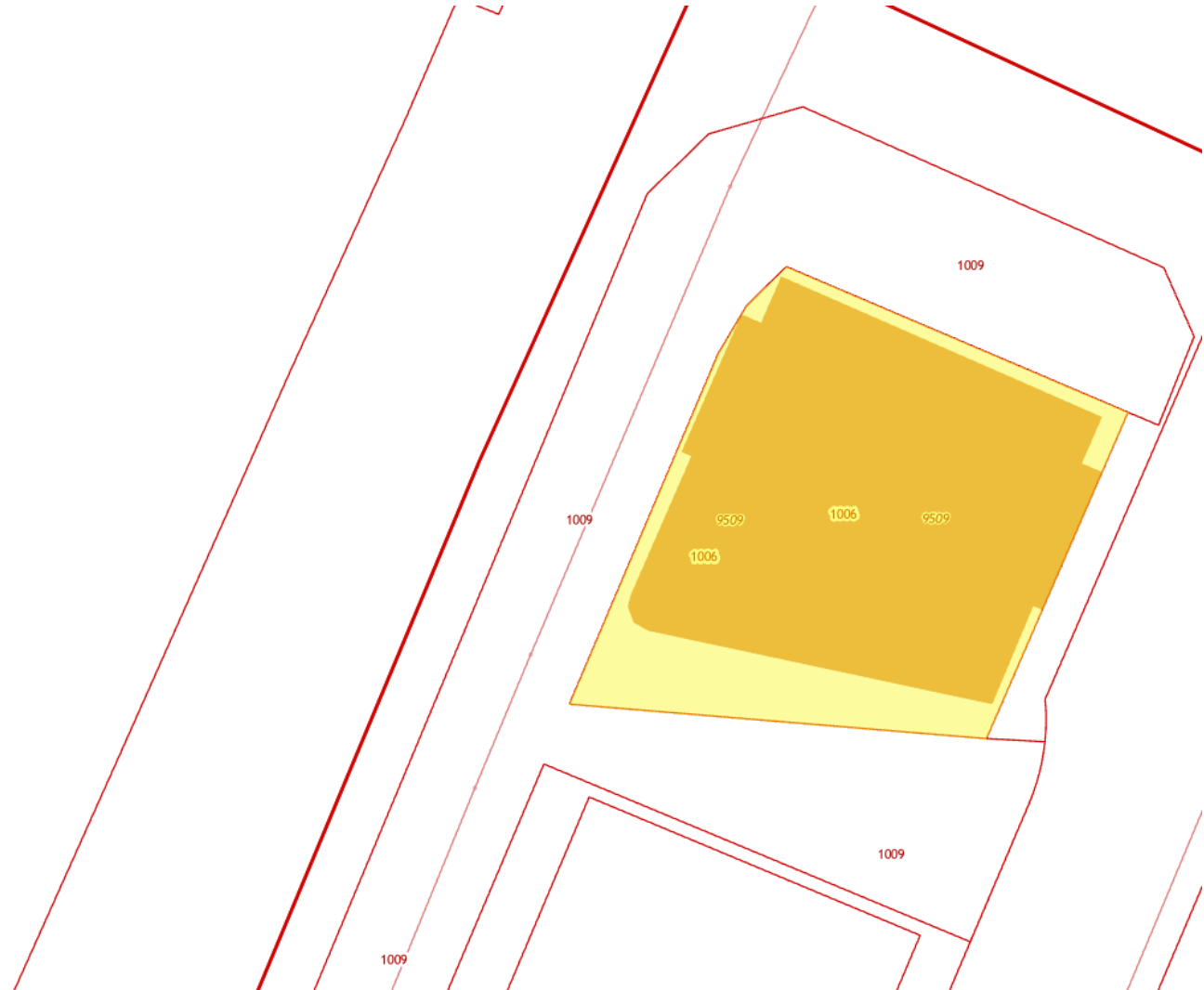
г. Москва, Куликовская ул., влд. 6

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

083

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">77:06:0011003:1006</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">77:06:0011003</a>
Адрес:	г. Москва, Куликовская ул., влд. 6
Площадь уточненная:	3 300 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	96 482 397 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.12.2022
дата применения:	01.01.2023



Улица Старокачаловская X

Куликовская улица, 6

Добавить Сбросить

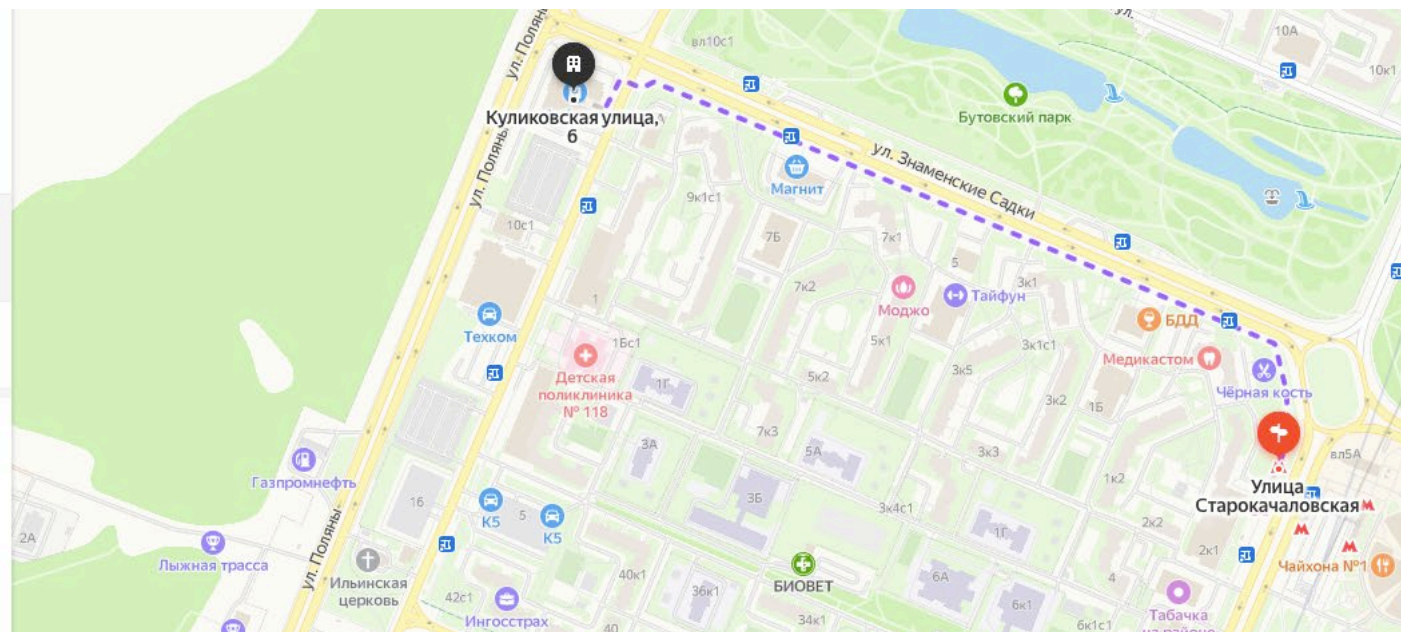
11 мин 930 м

[Маршрут в панорамах](#) Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

**Объявление скрыто**

Мы используем ваши ответы, чтобы подбирать для вас подходящую рекламу



Объект № 5 (используется в качестве аналога)  
Архив оценщика, <https://www.cian.ru/sale/commercial/239269192/>

Архив оценщика

Баланс: 768.76L SpecZnania(ID: 5994)

- Недвижимость +
- Транспорт +
- Корректировки и данные **NEW** +
- Справка +
- Контакты

### АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

**Торговая площадь (В), 13 819 м<sup>2</sup>**

Адрес: Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 105

Станции метро: Юго-Западная

Координаты объекта: (\*lng\*:37.485601,\*lat\*:55.662882)

**Характеристики объекта**

Этаж	1 из 3	Площадь участка(м <sup>2</sup> )	6000
Тип здания	Торговый центр	Состояние объекта	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Класс здания	b
Вентиляция	приточная	Кондиционирование	центральное
Система пожаротушения	Сигнализация	Инфраструктура	Кафе,Банкомат
Тип помещения	StreetRetail		

**О доме**

Год постройки дома: 1980

Название здания: Премьера

Дополнительно		О предложении	
Дата объявления	30.10.2020	Тип предложения	продажа
Дата предложения	06.11.2020	Продажа частями	нет
Категория	торговая площадь	Пользователь	Invest Development Group
Источник	ЦИАН	ID пользователя	61198993
ID на источнике	243900532		
URL	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243900532/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243900532/</a>		

**Площадь: 13819 кв.м**

**Цена: 1 200 000 000Р /86 837Р кв. м**

Посмотреть скриншот

Предлагается на продажу 3-х этажный ТРЦПремьер, расположенный в 100 метрах от станции метро Юго-Западная, по адресу: Пр. Вернадского д.105. Общая площадь - 13 819,5 кв.м. Арендпригодная площадь - 8 986 кв. м. Площадь земельного участка - 1,37 Га (аренда) . Здание торгового комплекса построено в советское время. В 1999 году была изменена концепция под коммерческие нужды. Капитальный ремонт был выполнен в 2004 году. Ключевые арендаторы:Снежная королева, ЛЭтуаль,Кораблик. Стоимость продажи; 1 000 000 000 рублей. НДС отдельно. Окупаемость; 6 лет. Финансовые показатели и статьи расходов будут представлены после заключения соглашения о конфиденциальности. Лот: 51594299

Дополнительная информация (свернуть)

**История объявления**

Заголовок	Цена(Р)	Цена(Р/м <sup>2</sup> )	Дата объявления	Дата предложения
Торговая площадь (В), 13 819 м <sup>2</sup>	1 200 000 000	86 837	12.01.2022	25.01.2022
Торговая площадь (В), 13 819 м <sup>2</sup>	1 200 000 000	86 837	14.09.2021	15.09.2021
Торговая площадь (В), 13 819 м <sup>2</sup>	1 200 000 000	86 837	15.02.2021	16.02.2021

**Другие объявления для этого объекта**

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м <sup>2</sup> )	Дата объявления

**циан**    Аренда   Продажа   Новостройки   Коммерческая   Ещё    [+ Разместить объявление](#)    Войти

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЗАО > Тропарево-Никулино > метро Юго-Западная > проспект Вернадского

30 окт, 13:47    45 просмотров, 1 за сегодня    [Платное](#)

### Торговая площадь (В), 13 819 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Премьера»

Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 105 [На карте](#)

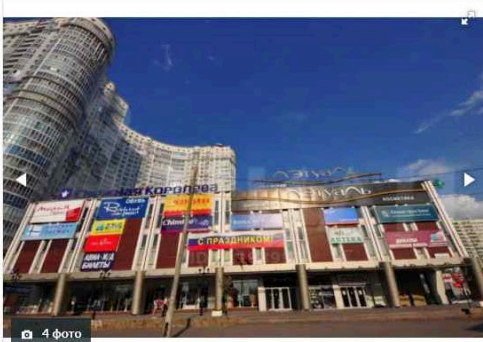
**Юго-Западная** · 4 мин. пешком

[SimpleFinance](#)  
**Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽**

**1 200 000 000 ₽**  
86 837 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
Включены НДС

**Invest Development Group**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2005 года  
Ещё 59 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)



4 фото

**13 819 м<sup>2</sup>**    **1 из 3**    **Свободно**    **В**  
Площадь    Этаж    Помещение    Класс

Предлагается на продажу 3-х этажный ТРЦ;Премьер, расположенный в 100 метрах от станции метро :Юго-Западная, по адресу: Пр. Вернадского д.105.

Общая площадь - 13 819,5 кв.м. Арендопригодная площадь - 8 986 кв. м. Площадь земельного участка - 1,37 Га (аренда). Здание торгового комплекса построено в советское время. В 1999 году была изменена концепция под коммерческие нужды. Капитальный ремонт был выполнен в 2004 году. Ключевые арендаторы:Снежная королева, ЛЭтуаль,Кораблик.

**Условия сделки**

Цена	1 200 000 000 Р
Ставка	86 837 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 200 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	street-retail
Состояние	Типовой ремонт

Парковка	Наземная
----------	----------

**Торговый центр Премьера**

Год постройки	1980
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,6 га
Общая площадь	13 083,9 м <sup>2</sup>
Масштаб торгового комплекса	Районный
Лифты	2
Часы работы	с 10:00 до 22:00
Арендаторы	Карусель, Л'Этуаль.

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Сигнализация

● Юго-Западная  
● проспект Вернадского, 105

Добавить Сбросить

**3 мин 286 м** Исправить

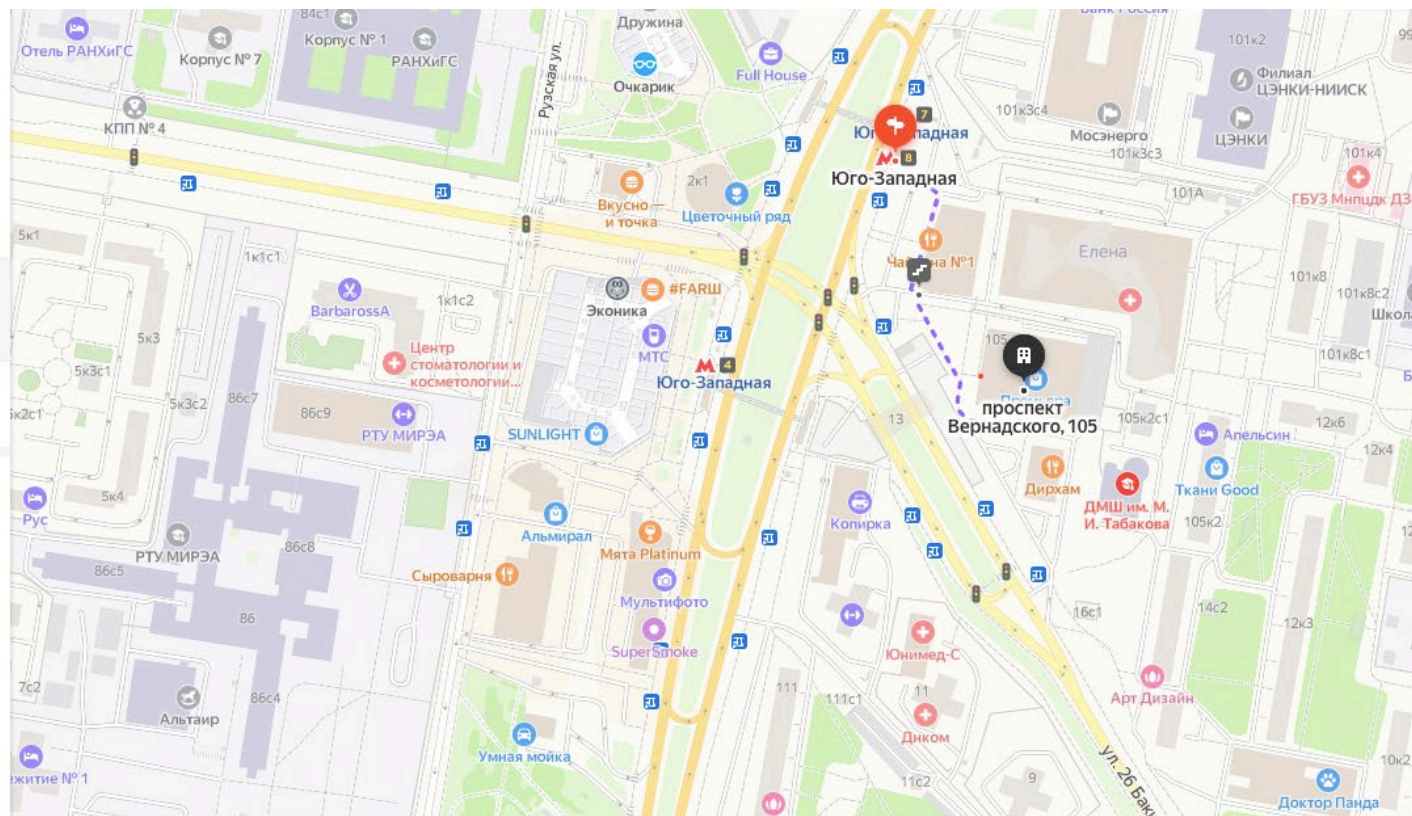
1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА

5000 руб.

Получите промокод 5000 рублей на первую рекламную кампанию в Яндекс Директе



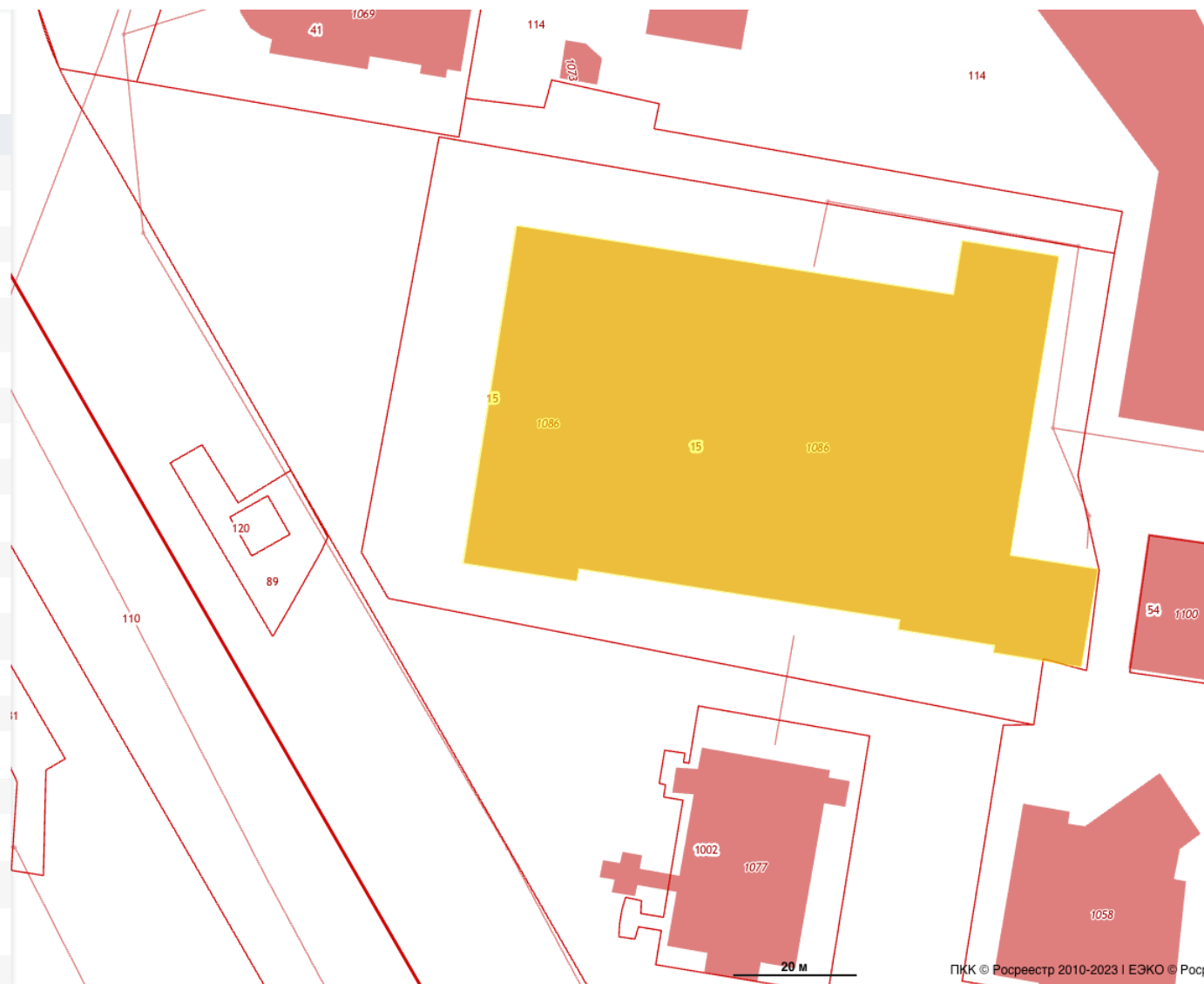
**Здание 77:07:0014008:1086**

Москва, Тропарево-Никулино, пр-кт. Вернадского, д. 105

нежилое здание

[План ОКС](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	<a href="#">77:07:0014008:1086</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">77:07:0014008</a>
Адрес:	Москва, Тропарево-Никулино, пр-кт. Вернадского, д. 105
Наименование:	нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	13 083,9 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 600 211 473,85 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	3
количество подземных этажей:	1
материал стен:	Крупнопанельные



**Земельный участок 77:07:0014008:15**

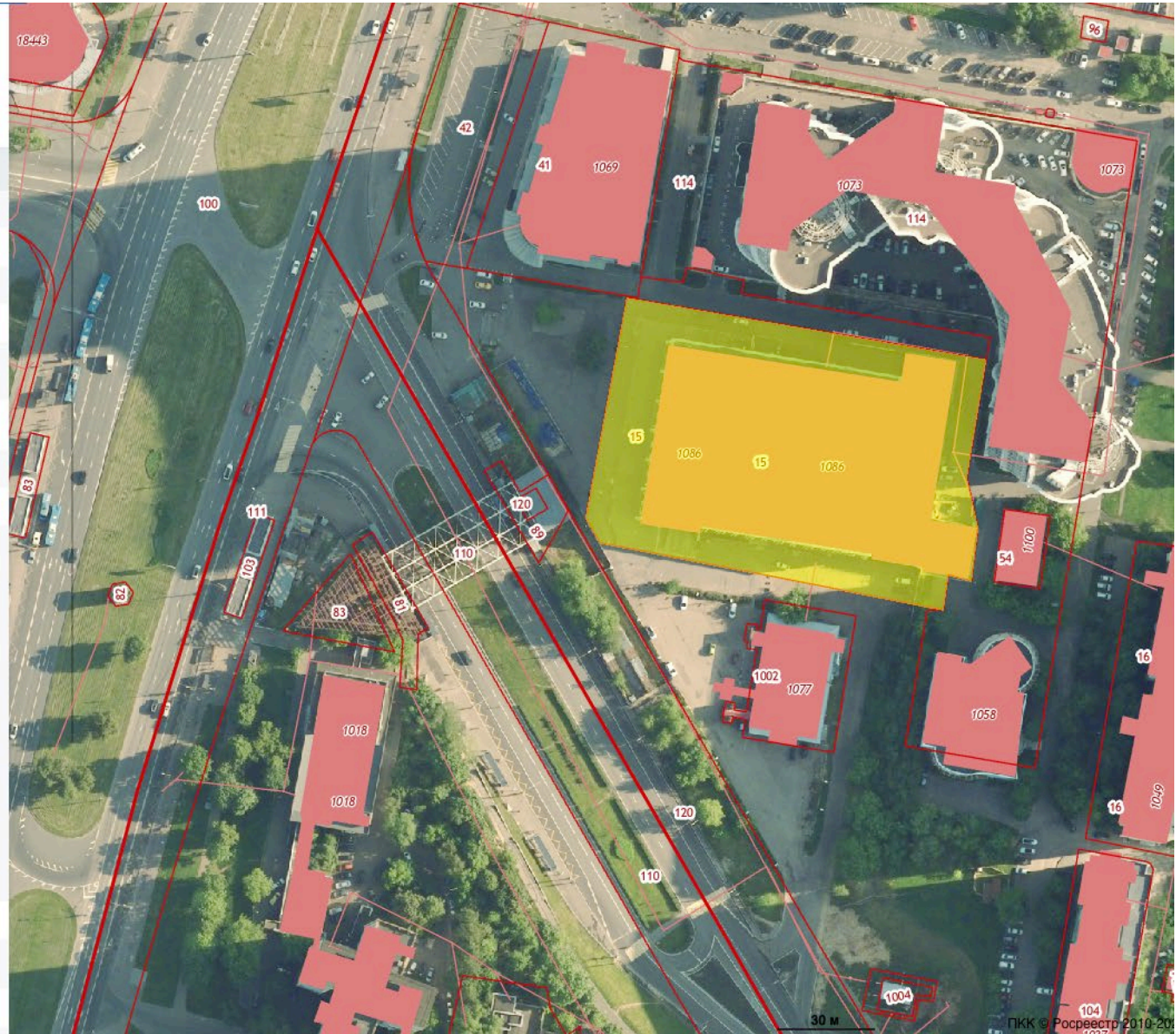
г Москва, пр-кт Вернадского, вл 105

объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:07:0014008:15
Кадастровый квартал:	77:07:0014008
Адрес:	г Москва, пр-кт Вернадского, вл 105
Площадь декларированная:	8 541 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	<p>объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения предприятий по производству, ремонту, стирке, чистке, крашению, иной обработке бытовых изделий из ткани, кожи, меха и других материалов (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)</p> <p><a href="#">Свернуть</a> ^</p>
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	409 881 565,08 руб.
дата определения:	01.01.2022





### Аналоги, не используемые в расчетах

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 18.03.20 / 18.03.20

Вид операции: Продажа

Назначение: Магазин

Тип объекта:

Эт./эт-сть: 1 / 6

Общая пл.: 95600

Пл. зем. учка, сот.:

Кол-во тел.:

Кл. помещения: А

Вид договора:

Дата освоб-ния:

Телефоны: 8(901)221-2258

Статус заявки:

GUID лота: BB2D982BBC0F4013919B3BC900386B98

Район/Метро: Зябликово

Линия метро: Люблинская

Улица: Ореховый бульв.

Дом/корп./стр.: 22а / /

Время/способ: /

Цена 1 кв.м, руб.: 83 682

Цена, руб.: 8 000 000 000

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Интернет

Фирма:

Экспозиция лота: 1 дней

Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник

Контактное лицо: Комментарий:

**ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Номер лота на нашем сайте: 13374. ТРК с современным дизайном и удобной системой навигации, удобное место не только для совершения покупок, но и для отличного отдыха с семьей или друзьями. GBA: 95 600 кв. м GLA: 40 700 кв. м Паркинг га 1500 машиномест. Грамотно продуманный пул арендаторов и широкий ассортимент развлечений на территории комплекса. Более 120 магазинов, 7 залный кинотеатр, большая зона фудкорта.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
Ред. свой ком.  
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить | Объект | Карта | Печать | Предыдущая | Следующая | Закрыть

899 032 | 12 056 | АН без комиссии | 72.3 | 1 | Колончатый 2П | Ореховый бульв., д.47/33 8(916)810-0691

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 15.01.20 / 12.02.20

Вид операции: Продажа

Назначение: Магазин

Тип объекта:

Эт./эт-сть: 1 / 5

Общая пл.: 36747

Пл. зем. учка, сот.:

Кол-во тел.:

Кл. помещения:

Вид договора:

Дата освоб-ния:

Телефоны: 8(985)740-4484

Статус заявки:

GUID лота: 52787F5643B0479EB67A8913E03BD6C7

Район/Метро: Севастопольская

Линия метро: Серпуховско-Тимирязевская

Улица: Азовская ул.

Дом/корп./стр.: 24 / 3 /

Время/способ: 4 / П

Цена 1 кв.м, руб.: 48 984

Цена, руб.: 1 799 999 488

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиента: Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Интернет

Фирма:

Экспозиция лота: 29 дней      Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
12.02.20	1 799 999 488	48 984	Интернет
05.02.20	1 799 999 488	48 984	Интернет
15.01.20	1 799 999 488	48 984	Интернет

Контактное лицо:      Комментарий:

[ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Продажа торгово-развлекательного центра по адресу: Москва, ЮЗАО, ул.Азовская, д.24 корп.3. Отдельностоящее 5-этажное здание, общей площадью 36 747 кв.м. Торговая площадь: 16 245 кв.м. Коммерческая площадь: 10 988 кв.м. Спортивная зона: 4 907 кв.м. Офисная зона: 2401 кв.м. Паркинг (включая подземный): 3 520 кв.м на 140 машиномест. Вертикальные связи: 7 лифтов, 4 эскалатора, 2 траволатора. Качественный ремонт. Статус: занято

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
Ред. свой ком.  
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	16.12.20 / 16.12.20	Район/Метро:	Ботанический Сад								
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Калужско-Рижская								
Назначение:	Магазин	Улица:	Красная Сосна ул.								
Тип объекта:	Торг-развл. центр	Дом/корп./стр.:	2а / /								
Эт./эт-сть:	1 / 4	Время/способ	/ /								
Общая пл.:	7157	Цена 1 кв.м, руб.:	81 040								
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	579 999 744								
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии								
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет								
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно								
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет								
Телефоны:	8(965)172-4325	Фирма:									
Статус заявки:		Экспозиция лота: 1 дней      Посл.отправка									
GUID лота:	CC1F2692C8C948E4A11B1CD950207928	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▶ 16.12.20</td> <td>579 999 744</td> <td>81 040</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	▶ 16.12.20	579 999 744	81 040	Интернет
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник								
▶ 16.12.20	579 999 744	81 040	Интернет								

Контактное лицо : Комментарий :

**ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

оптико-волоконные телекоммуникации и современные системы пожаротушения;- Охраняемая наземная парковка на 75 автомашин. Годовой арендный поток - около 90.000.000 руб.Якорные арендаторы: супермаркет "Пятерочка", шоурум и магазин лидера рынка сантехники "Сантехника-онлайн", офис продаж ЖК "Настроение", FixPrice, и др.СТОИМОСТЬ: 580.000.000 руб.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
Ред. свой ком.  
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить    Объект    Карта    Печать    ← Предыдущая    Следующая →    Закрыть

14 Просмотр информации о нежилом помещении

15 Дата появ./обн.: 29.07.20 / 19.08.20

16 Вид операции: Продажа

17 Назначение: Магазин

18 Тип объекта:

19 Эт./эт-сть: 1 / 4

20 Общая пл.: 24567,2

21 Пл. зем. учка, сот.:

22 Кол-во тел.:

23 Кл. помещения: В

24 Вид договора:

25 Дата освоб-ния:

26 Телефоны: 8(926)917-7627

27 Статус заявки:

28 GUID лота: FDC612C7C0B042CA8EABCA4FBFBF532D

29 Район/Метро: Кунцевская

30 Линия метро: Арбатско-Покровская

31 Улица: Сколковское шоссе

32 Дом/корп./стр.: 31 / / 1

33 Время/способ: /

34 Цена 1 кв.м, руб.: 149 011

35 Цена, руб.: 3 660 783 616

36 Статус продавца: АН без комиссии

37 Комиссия с клиента: Нет

38 Премия для АН: Неизвестно

39 Источник: Интернет

40 Фирма:

41 Экспозиция лота: 22 дней

42 Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
▶ 19.08.20	3 660 783 616	149 011	Интернет
29.07.20	3 579 248 646	145 692	Интернет

43 Контактное лицо: Комментарий:

44 **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

45 ID 16989. Рабочее состояние. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Торговый центр. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 24567,2 кв. м. Площадь участка 1600 Га. Продается Торговый Центр "СпортХит", площадью - 24 567, 2 кв. м. Год постройки: 1980. Площадь земельного участка 1,6 Га (срок аренды до 01. 09. 2030). Заполняемость: 98%. Доход (гросс) - 28 000 000 руб. в месяц. ОПЕХ - 3 075 000 руб. в

46 Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

47 Доб. свой ком.

48 Ред. свой ком.

49 Удал. свой ком.

50 Страница объекта

51 Отметить

52 Объект

53 Карта

54 Печать

55 Предыдущая

56 Следующая

57 Закрыть

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	16.12.20 / 23.12.20	Район/Метро:	Коньково												
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Калужско-Рижская												
Назначение:	Магазин	Улица:	Профсоюзная ул.												
Тип объекта:	Торг-развл. центр	Дом/корп./стр.:	109 / 2 /												
Эт./эт-сть:	1 / 1	Время/способ:	2 / П												
Общая пл.:	7000	Цена 1 кв.м, руб.:	95 714												
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	669 999 616												
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии												
Кл. помещения:		Комиссия с клиента:	Нет												
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно												
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет												
Телефоны:	8(901)129-9787	Фирма:													
Статус заявки:		Экспозиция лота: 8 дней      Посл.отправка													
GUID лота:	FB0C1CBECFA04930991735CA88B8EBAА	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23.12.20</td> <td>669 999 616</td> <td>95 714</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td>16.12.20</td> <td>669 999 616</td> <td>95 714</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	23.12.20	669 999 616	95 714	Интернет	16.12.20	669 999 616	95 714	Интернет
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник												
23.12.20	669 999 616	95 714	Интернет												
16.12.20	669 999 616	95 714	Интернет												

Контактное лицо:      Комментарий:      [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

ТЦ "Кони Айленд" год постройки 2003Общ. площадь 7000 кв.мАрендваемая площадь 5704 кв.м.Парковка 150 ммОбъект расположен в районе Коньково ЮЗАО г. Москвы возле станции метро Коньково. Население района 153 тысячи человек.В данном районе исторически сложился торговый кластер, вокруг расположено три крупных ТЦ, привлекающих много покупателей, особенно приезжих.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
Ред. свой ком.  
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

8 750    2 095    АН без комиссии    16000    1    16.12.2016 14:16:20    Старокачаловская д.5а    8(901)129-9787

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	05.11.20 / 02.12.20	Район/Метро:	Бабушкинская																
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Калужско-Рижская																
Назначение:	Магазин	Улица:	Дежнева пр-д																
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	21 / /																
Эт./эт-сть:	1 / 4	Время/способ	3 / Т																
Общая пл.:	11204	Цена 1 кв.м, руб.:	151 732																
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.	1 699 999 744																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии																
Кл. помещения:	А	Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно																
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет																
Телефоны:	8(981)666-7987	Фирма:																	
Статус заявки:		Экспозиция лота: 28 дней      Посл.отправка																	
GUID лота:	EBF83EF92A0940549CDF5A71131E2A95	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.12.20</td> <td>1 699 999 744</td> <td>151 732</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td>25.11.20</td> <td>1 699 999 744</td> <td>151 732</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td>18.11.20</td> <td>1 699 999 744</td> <td>151 732</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	02.12.20	1 699 999 744	151 732	Интернет	25.11.20	1 699 999 744	151 732	Интернет	18.11.20	1 699 999 744	151 732	Интернет
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
02.12.20	1 699 999 744	151 732	Интернет																
25.11.20	1 699 999 744	151 732	Интернет																
18.11.20	1 699 999 744	151 732	Интернет																

Контактное лицо:      Комментарий:

**ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Лот k3213. Предлагается на продажу арендный бизнес -торговый центр с арендаторами, расположенный в центре густонаселенного района Южное Медведково, по адресу: Дежнева пр-д, д.21. Общая площадь - 11204 кв.м. Торговый центр "Эгомолл" расположен в районе Южное Медведково Северного округа Москвы, на пересечении его основных транспортных артерий, и не имеет прямых конкурентов в пределах района. Рядом располагается

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
Ред. свой ком.  
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отменить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 11.11.20 / 25.11.20  
 Вид операции: Продажа  
 Назначение: Магазин  
 Тип объекта:  
 Эт./эт-сть: 1 / 3  
 Общая пл.: 25500  
 Пл. зем. учка, сот.:  
 Кол-во тел.:  
 Кл. помещения:  
 Вид договора:  
 Дата освоб-ния:  
 Телефоны: 8(981)666-4728  
 Статус заявки:  
 GUID лота: 1212880E62B44A94802E4D088F44AA92

Район/Метро: Тропарёво  
 Линия метро: Сокольническая  
 Улица: Ленинский пр-т  
 Дом/корп./стр: 123в / /  
 Время/способ: 8 / П  
 Цена 1 кв.м, руб.: 78 431  
 Цена, руб.: 2 000 000 000

Статус продавца: АН без комиссии  
 Комиссия с клиента: Нет  
 Премия для АН: Неизвестно  
 Источник: Интернет  
 Фирма:

Экспозиция лота: 15 дней      Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
25.11.20	2 000 000 000	78 431	Интернет
11.11.20	2 000 000 000	78 431	Интернет

Контактное лицо:      Комментарий:

**ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Номер лота на нашем сайте: 28888. Продажа современного торгово-развлекательного центра Галеон. Расположен на юго-западе Москвы в 300-х метрах от станции метро Тропарёво. Общая площадь торгового центра составляет 36 157 м2. Два подземных этажа, цокольный этаж, первый этаж, второй этаж. Выделенная электрическая мощность 3,35 МВт. Высокая плотность жилой застройки в зоне охвата, развитая транспортная

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
 Ред. свой ком.  
 Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить    Объект    Карта    Печать    ← Предыдущая    Следующая →    Закрыть

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	18.11.20 / 25.11.20	Район/Метро:	Беговая												
Вид операции:	Продажа	Линия метро:	Таганско-Краснопресненская												
Назначение:	Магазин	Улица:	Хорошевское шоссе												
Тип объекта:		Дом/корп./стр.:	16 / / 3												
Эт./эт-сть:	3 / 3	Время/способ:	2 / П												
Общая пл.:	19200	Цена 1 кв.м, руб.:	111 600												
Пл. зем. учка, сот.:		Цена, руб.:	2 142 720 000												
Кол-во тел.:		Статус продавца:	АН без комиссии												
Кл. помещения:	В	Комиссия с клиента:	Нет												
Вид договора:		Премия для АН:	Неизвестно												
Дата освоб-ния:		Источник:	Интернет												
Телефоны:	8(983)666-9130	Фирма:													
Статус заявки:		Экспозиция лота: 8 дней      Посл.отправка													
GUID лота:	48374B1C31834264872CAE0EE0C96371	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25.11.20</td> <td>2 142 720 000</td> <td>111 600</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td>18.11.20</td> <td>2 142 720 000</td> <td>111 600</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	25.11.20	2 142 720 000	111 600	Интернет	18.11.20	2 142 720 000	111 600	Интернет
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник												
25.11.20	2 142 720 000	111 600	Интернет												
18.11.20	2 142 720 000	111 600	Интернет												

Контактное лицо: Комментарий: [ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Предлагаем на продажу офисный блок 19200 кв.м. Здание целиком по адресу ш.Хорошевское, д. 16 стр 3. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Беговая несколько минут пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб. свой ком.  
Ред. свой ком.  
Удал. свой ком.

Страница объекта

Отметить    Объект    Карта    Печать    Предыдущая    Следующая    Закрыть



Копии документов оценщика

ОБРАЗЕЦ